



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ
BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



FAKULTA PODNIKATELSKÁ
ÚSTAV EKONOMIKY

FACULTY OF BUSINESS AND MANAGEMENT
INSTITUT OF ECONOMICS

MODRÁ PYRAMIDA STAVEBNÍ SPOŘITELNA, A.S. FINANCOVÁNÍ VÝSTAVBY RODINNÉHO DOMU

BLUE PYRAMID BUILDING SOCIETY, INC.
FINANCING FOR THE CONSTRUCTION OF A HOUSE

DIPLOMOVÁ PRÁCE
MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE
AUTHOR

BC. PAVLA LOUČKOVÁ

VEDOUCÍ PRÁCE
SUPERVISOR

ING. VÁCLAV ZEMAN

BRNO 2010

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

Bc. Pavla Loučková

Podnikové finance a obchod (6208T090)

Ředitel ústavu Vám v souladu se zákonem č.111/1998 o vysokých školách, Studijním a zkušebním řádem VUT v Brně a Směrnicí děkana pro realizaci bakalářských a magisterských studijních programů zadává diplomovou práci s názvem:

**Modrá pyramida, stavební spořitelna, a.s.
Financování výstavby rodinného domu**

v anglickém jazyce:

**Blue Pyramid Building Society, Inc.
Financing for the Construction of a House**

Pokyny pro vypracování:

Úvod
Vymezení problému a cíle práce
Teoretická východiska práce
Analýza problému a současné situace
Vlastní návrhy řešení, přínos návrhů řešení
Závěr
Seznam použité literatury
Přílohy

Podle § 60 zákona č. 121/2000 Sb. (autorský zákon) v platném znění, je tato práce "Školním dílem". Využití této práce se řídí právním režimem autorského zákona. Citace povoluje Fakulta podnikatelská Vysokého učení technického v Brně. Podmínkou externího využití této práce je uzavření "Licenční smlouvy" dle autorského zákona.

Seznam odborné literatury:

KALABIS, Z., Bankovní služby v praxi. 1. vydání Brno: Computer Press, 2005. 148 s. ISBN 80-251-0882-1.

STROUHAL, J., Finanční řízení firmy v příkladech: [co odhalí finanční analýza, kdy je investice výhodná]. 1. vydání Brno: Computer Press, 2006. 178 s. ISBN 80-251-0913-5.

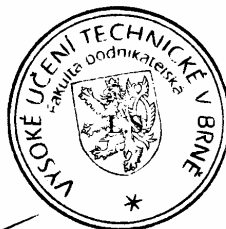
KONEČNÝ, M., Finance podniku. 7. doplněné vydání Brno: Zdeněk Novotný, 2005. 86 s. ISBN 80-7355-053-9.


VALACH, J., Investiční rozhodování a dlouhodobé financování. 2. přepracované vydání Praha: Ekopress, 2005. 465 s. ISBN 80-86929-01-9.

POLIDAR, V., Management bank a bankovních obchodů, 2. vydání Praha: Ekopress 1999. 450 s. ISBN 80-86119-11-4.

Vedoucí diplomové práce: Ing. Václav Zeman

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2009/10.




Ing. Tomáš Meluzín, Ph.D.
Ředitel ústavu


doc. RNDr. Anna Putnová, Ph.D., MBA
Děkanka

V Brně, dne 7.2.2009

Anotace

Tato diplomová práce na téma Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s. – Financování výstavby rodinného domu se zabývá především úvěry poskytovaným Modrou pyramidou stavební spořitelnou, a.s. Cílem této práce je navržení příručky, která by měla být nápomocna finančním poradcům Modré pyramidy stavební spořitelny, a.s. při zpracovávání úvěru na financování výstavby rodinného domu (včetně pořízení stavebního pozemku). V teoretické části se zaměřuji na obecné principy fungování stavebního spoření, dále je pak podrobně rozebrána problematika úvěrů ze stavebního spoření. Praktická část je zaměřena na zpracování úvěrů poskytovaných Modrou pyramidou stavební spořitelnou, a.s. Na obecná východiska navazuje zpracování návrhu již zmiňované příručky, která bude nápomocná poradcům Modré pyramidy stavební spořitelny, a.s. při zpracování úvěrů na financování bytové výstavby. V závěrečné části je pak tato Příručka aplikovaná na konkrétním případě z praxe, aby bylo možné posoudit její fungování.

Klíčová slova

Výstavba rodinného domu, financování bydlení, stavební spoření, úvěr ze stavebního spoření, překlenovací úvěr, státní podpora.

Annotation

The object of main master's thesis called Blue Pyramid Building Society, Inc. – Financing for the Construction of a House occupies by the credits provided from Blue Pyramid Building Society, Inc. The goal of this study is proposing of a Handbook that should help to financial consultants of Blue Pyramid Building Society, Inc. by the process of a loan for financing for the construction of a house (including acquisition of a lot). In the theoretical part I aim at the general principals of the functioning of the building savings and building savings loans. In the practical part I aim at the process of a loan provided from Blue Pyramid Building Society, Inc. There is processed a proposal of the Handwork. In the final part the Handwork is applied to the specific case from practice to assessment of its operation.

Keywords

Construction of a house, financing of housing, building savings, building savings loan, bridge loan, state subsidy.

Bibliografická citace

LOUČKOVÁ, P. *Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s. – Financování výstavby rodinného domu*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Fakulta podnikatelská, 2010. 91 s. Vedoucí diplomové práce Ing. Václav Zeman.

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci na téma „Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s. – Financování výstavby rodinného domu“ vypracovala samostatně pod vedením pana Ing. Václava Zemana a uvedla v ní všechny použité literární a jiné odborné zdroje.

V Brně dne 25.5.2010

.....

Bc. Pavla Loučková

Poděkování

Na tomto místě bych ráda poděkovala panu Ing. Václavu Zemanovi za cenné připomínky a odborné rady, kterými přispěl k vypracování této diplomové práce.

Velký dík patří také Markétě Minksové z Modré pyramidy stavební spořitelny, a.s. za její odborné rady. V neposlední řadě bych chtěla poděkovat i paní Ing. Vladimíře Chytilové za její ochotu zpracovat oponentský posudek.

Obsah

| | | |
|---------|---|--------|
| 1 | Úvod..... | - 10 - |
| 2 | Vymezení problému a cíle práce | - 11 - |
| 3 | Stavební spoření..... | - 12 - |
| 3.1 | Vývoj stavebního spoření | - 12 - |
| 3.2 | Základní pojmy | - 13 - |
| 3.2.1 | Definice stavebního spoření..... | - 13 - |
| 3.2.2 | Účastník stavebního spoření | - 14 - |
| 3.2.3 | Uspořená částka | - 14 - |
| 3.2.4 | Státní podpora | - 15 - |
| 3.2.5 | Cílová částka..... | - 19 - |
| 3.3 | Princip stavebního spoření..... | - 20 - |
| 3.3.1 | Fáze spoření | - 20 - |
| 3.3.2 | Fáze úvěru..... | - 23 - |
| 3.4 | Výhody stavebního spoření | - 23 - |
| 4 | Úvěr ze stavebního spoření..... | - 24 - |
| 4.1 | Podmínky pro získání úvěru ze stavebního spoření..... | - 24 - |
| 4.1.1 | Splácení úvěru ze stavebního spoření | - 25 - |
| 4.1.2 | Účel..... | - 25 - |
| 4.1.3 | Výhody úvěru ze stavebního spoření..... | - 26 - |
| 4.2 | Překlenovací úvěr (meziúvěr)..... | - 27 - |
| 4.2.1 | Princip překlenovacího úvěru | - 27 - |
| 4.2.2 | Výhody překlenovacího úvěru..... | - 28 - |
| 5 | Stavební spořitelny | - 29 - |
| 5.1 | Činnosti stavební spořitelny..... | - 29 - |
| 5.2 | Stavební spořitelny v České republice..... | - 31 - |
| 5.2.1 | Asociace českých stavebních spořitelen | - 32 - |
| 6 | Stavební spoření v České republice | - 33 - |
| 6.1.1 | Statistiky | - 34 - |
| 6.1.2 | Rozšíření účelovosti úvěrů na vzdělání | - 34 - |
| 7 | Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s. | - 36 - |
| 7.1 | Základní údaje..... | - 36 - |
| 7.2 | Produkty MPSS..... | - 37 - |
| 7.2.1 | Stavební spoření..... | - 37 - |
| 7.2.1.1 | MOPÍSEK..... | - 38 - |
| 7.2.1.2 | MOPY JUNIOR..... | - 38 - |
| 7.2.1.3 | MAXI konto..... | - 38 - |
| 7.2.1.4 | VIP konto | - 38 - |
| 7.2.1.5 | MAXI spoření | - 38 - |
| 7.2.1.6 | Prodloužení PLUS | - 39 - |
| 7.2.2 | Úvěry | - 39 - |
| 7.2.2.1 | Přidělený úvěr | - 40 - |
| 7.2.2.2 | Překlenovací úvěr | - 41 - |
| 7.2.2.3 | Hypoúvěr, Hypoúvěr 100 | - 42 - |
| 7.2.2.4 | Hypoúvěr Garant, Hypoúvěr Garant 100..... | - 42 - |
| 7.2.2.5 | V.I.P. úvěr..... | - 43 - |

| | | |
|---------|--|--------|
| 7.2.2.6 | Pohotovostní úvěr | - 43 - |
| 7.2.2.7 | Rychloúvěr | - 43 - |
| 7.2.2.8 | Renovační program | - 43 - |
| 7.2.2.9 | Zelený úvěr | - 44 - |
| 7.2.3 | Vedlejší produkty | - 44 - |
| 7.2.3.1 | Modré produkty | - 44 - |
| 7.2.3.2 | Penzijní připojištění | - 45 - |
| 7.2.3.3 | Pojištění | - 45 - |
| 8 | Obecný postup zpracování úvěrů Modré Pyramidy stavební spořitelny, a.s. | - 46 - |
| 8.1 | Fáze úvěrového procesu | - 46 - |
| 8.1.1 | Analýza klienta | - 47 - |
| 8.1.2 | Úvěrové simulace | - 47 - |
| 8.1.3 | Žádost o úvěr | - 47 - |
| 8.1.4 | Čerpání úvěru | - 51 - |
| 8.1.5 | Splácení úvěru, vypořádání úvěrové smlouvy | - 51 - |
| 8.1.6 | Pojištění | - 52 - |
| 9 | Návrh příručky pro poradce Modré pyramidy stavební spořitelny, a.s. | - 53 - |
| 10 | Financování výstavby rodinného domu | - 60 - |
| 10.1 | Modelová situace | - 60 - |
| 10.1.1 | Analýza klienta (krok 1) | - 60 - |
| 10.1.2 | Úvěrové simulace (krok 2) | - 61 - |
| 10.1.3 | Vyřízení úvěru (krok 3) | - 72 - |
| 11 | Závěr | - 82 - |
| | Seznam tabulek | - 88 - |
| | Seznam grafů | - 90 - |
| | Seznam obrázků | - 91 - |

1 Úvod

Otázku vlastního bydlení řeší každý člověk alespoň jednou za život. Prvotně se tato problematika týká mladých lidí, kteří jsou ihned na prahu svého profesního života zatíženi nemalými finančními náklady. K tomu nepřispívá ani doznívající světová hospodářská a finanční krize, která negativně postihla také finanční a realitní trh. Následkem toho došlo ke zdražení bankovních produktů, které slouží k financování bydlení.

Obecně existuje řada nástrojů pro financování bytové potřeby. V poslední době se do popředí dostává stavební spoření. Tento produkt se těší velké oblibě, což dokládá i fakt, že v počtu uzavřených smluv o stavebním spoření v celosvětovém měřítku obsadila Česká republika třetí příčku. K tomu jistě přispívá i podpora ze stany státu, neboť sám stát má velký zájem na rozvoji oblasti bydlení.

Stavební spoření nabízí po splnění jistých podmínek velmi výhodné úvěry ze stavebního spoření, příp. překlenovací úvěry (nebo také meziúvěry), které slouží na překlenutí doby potřebné k získání úvěru ze stavebního spoření a poskytují se již od nulové akontace. Tyto úvěry jsou čím dál populárnější a jejich nezastupitelnou roli potvrdila také již zmiňovaná světová hospodářská a finanční krize. Byly to právě úvěry ze stavebního spoření, které udržely trh s úvěry na bydlení na přijatelné úrovni.

Úvěry ze stavebního spoření se využívají na řešení bytových potřeb účastníků stavebního spoření, příp. k řešení bytových potřeb osob blízkých (dle Občanského zákoníku). Těmito úvěry lze financovat koupě nemovitosti, případně její rekonstrukce.

Popularitu stavebního spoření odráží i skutečnost, že na českém trhu působí v současnosti pět stavebních spořitelen. Většího počtu dosahuje pouze Německo.

Lze předpokládat, že se nabídka těchto úvěrů bude stále vyvíjet tak, aby tyto produkty stavebních spořitelen nadále směle konkurovaly obdobným produktům komerčních bank.

2 Vymezení problému a cíle práce

Pro zpracování své diplomové práce jsem si vybrala financování výstavby rodinného domu prostřednictvím úvěru ze stavebního spoření Modré pyramidy stavební spořitelny, a.s., ve které jsem víc jak rok působila na pozici finančního poradce.

Cílem mé práce je, po domluvě s pracovištěm Modré pyramidy stavební spořitelny, a.s. v Kroměříži, navržení příručky, která by měla být nápomocna finančním poradcům Modré pyramidy stavební spořitelny, a.s. při zpracovávání úvěru na financování výstavby rodinného domu (včetně pořízení stavebního pozemku).

V teoretické části se zaměřuji na obecné principy fungování stavebního spoření, dále je pak podrobně rozebrána problematika úvěrů ze stavebního spoření. Pozornost věnuji také stavebním spořitelnám jako poskytovatelům stavebního spoření.

V další části je představena Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s. spolu se svými produkty.

Praktická část je zaměřena na zpracování úvěrů poskytovaných Modrou pyramidou stavební spořitelnou, a.s. Nejprve je uveden obecný postup úvěrového procesu. Následně navazuje návrh již zmiňované příručky, která bude nápomocná poradcům Modré pyramidy stavební spořitelny, a.s. při zpracování úvěrů na financování bytové výstavby (dále jen Příručka).

V závěrečné části je pak tato Příručka aplikovaná na konkrétním případě z praxe, aby bylo možné posoudit její fungování.

3 Stavební spoření

3.1 Vývoj stavebního spoření

„Stavební spoření má mnohaletou tradici zejména v Německu a Rakousku, avšak základní myšlenka i rámcová pravidla stavebního spoření pocházejí z Anglie. Historicky první stavební spořitelna nesla název Building Society a byla založena v Birminghamu už roku 1775. Členové tohoto spolku poskytovali vklady do fondu. Z něj byly následně financovány úvěry na jejich bytové účely.

V Německu založil první stavební spořitelnu pastor von Bondeschwingh roku 1885 v Bielefeldu. Ta byla známá jako Stavební spořitelna pro každého.

Opravdový rozkvět však stavební spoření v Německu zažilo v letech 1924 až 1929. O rozvoj tohoto produktu se tehdy zasadil především Georg Kropp, zakladatel tzv. Společenství přátel. Již tři roky po jeho založení z něj byly přiděleny první peníze na bytovou výstavbu.

Koncem třicátých let došlo v systému k první zásadní změně. Bylo zavedeno kritérium pro získání úvěru, tzv. hodnotící číslo. Do té doby byl systém založen na losování.

Důležitým mezníkem ve vývoji stavebního spoření byl rok 1948, kdy probíhala měnová reforma. V té době Německu chybělo asi pět až šest milionů bytů, a tak byla po stavebním spoření obrovská poptávka. Mezi lety 1948 – 1971 došlo k enormnímu nárůstu počtu uzavřených smluv. Zatímco na počátku roku 1948 jich bylo jen lehce přes 300 tisíc, v roce 1971 jejich počet přesahovat 12 milionů.

V roce 1973 byl přijat zákon o stavebním spoření, kterým byl vytvořen jednotný rámec pro podnikání v této oblasti.

Začátek osmdesátých let byl pro stavební spoření slabým obdobím. Díky všeobecně dobré hospodářské situaci a růstu příjmů obyvatelstva se uklidnila situace na trhu s byty.

V první polovině devadesátých let se stavební spoření začalo rozvíjet i ve Východní Evropě, zejména v České republice, na Slovensku a v Maďarsku. Pozitivní zkušenosti s fungováním systému v těchto zemích vedly k zájmu dalších států o jeho zavedení.

Na český trh bylo stavební spoření zavedeno schválením Zákona číslo 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření. V roce 2003 byla přijata

novela zákona o stavebním spoření (zákon č. 423/2003 Sb.), která významně upravila podmínky stavebního spoření. Ačkoli je stavební spoření v České republice jedním z nejmladších bankovních produktů, vydobylo si na trhu finančních instrumentů již od počátku své existence nezastupitelné místo.

Dnes má stavební spoření pevnou pozici už i v Chorvatsku a Rumunsku a pomalu začíná získávat na oblibě i v Číně.¹

3.2 Základní pojmy

3.2.1 Definice stavebního spoření

Stavební spoření a potažmo i stavební spořitelny v České republice se řídí zákonem č. 96/1993 Sb. o stavebním spoření a o doplnění zákona České národní rady č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění zákona České národní rady č. 35/1993 Sb.

K vymezení pojmu stavebního spoření použiji citaci ze zákona o stavebním spoření.

„Stavební spoření je účelové spoření spočívající:

- a) v přijímání vkladů (podle § 1 odst. 2 zákona č. 21/1992 Sb., o bankách, ve znění zákona č. 264/1992 Sb.) od účastníků stavebního spoření,
- b) v poskytování úvěrů (podle § 1 odst. 2 zákona č. 21/1992 Sb., o bankách, ve znění zákona č. 264/1992 Sb.) účastníkům stavebního spoření,
- c) v poskytování příspěvku fyzickým osobám (podle § 5 odst. 3 písm. d) zákona ČNR č. 576/1990 Sb., o pravidlech hospodaření s rozpočtovými prostředky České republiky a obcí v České republice (rozpočtová pravidla republiky), ve znění pozdějších předpisů) - dále jen "státní podpora" - účastníkům stavebního spoření.“²

¹ Asociace českých stavebních spořitel. *Historie stavebního spoření* [online]. Aktualizováno 04.01.2010. [cit. 15.01.2010]. Dostupné na WWW:<<http://www.acss.cz/cz/stavebni-sporeni/historie-stavebniho-sporeni/>>.

² Ministerstvo financí ČR. Zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření a o doplnění zákona České národní rady č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění zákona České národní rady č. 35/1993 Sb., ve znění zákona č. 83/1995 Sb. [online]. [cit. 15.01.2010]. Dostupné na WWW:< http://portal.gov.cz/wps/portal/_s.155/701?kam=zakon&c=96/1993>.

3.2.2 Účastník stavebního spoření

Osoba, která uzavře se stavební spořitelnou písemnou smlouvu podle občanského zákoníku o stavebním spoření, se stává účastníkem. “³

„*Účastníkem stavebního spoření* (dále jen „účastník“) může být fyzická osoba s trvalým pobytem na území České republiky a rodným číslem přiděleným příslušným orgánem České republiky (podle § 23 zákona č. 21/1971 Sb., o jednotné soustavě sociálně ekonomických informací, ve znění pozdějších předpisů § 11 odst.2 zákona ČNR č. 40/1972 Sb., o působnosti orgánů České socialistické republiky v oblasti sociálně ekonomických informací, ve znění pozdějších předpisů) a právnická osoba se sídlem na území České republiky a identifikačním číslem organizace přiděleným příslušným orgánem České republiky (podle § 26 a 27 zákona ČNR č. 278/1992 Sb., o státní statistice).“⁴

Za nezletilého účastníka, který není v den sepsání návrhu smlouvy o stavebním spoření zletilý, podepisuje tento návrh zákonný zástupce. Zákonným zástupcem je matka nebo otec, pokud nebylo soudem stanoveno jinak.

Za nesvéprávného účastníka podepisuje návrh smlouvy o stavebním spoření zákonný zástupce určený soudem.

3.2.3 Uspořená částka

„Uspořená částka se rovná součtu vkladů, úroků z vkladů a úroků z připsaných záloh státní podpory, sníženému o daň z příjmů z těchto úroků a o úhrady účtované stavební spořitelnou.

Uspořanou částku nelze v době spoření převést na jinou osobu.“⁵

Avšak výnosy mají v tomto případě nulovou sazbu daně z výnosu.

³ Ministerstvo financí ČR. Zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření a o doplnění zákona České národní rady č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění zákona České národní rady č. 35/1993 Sb., ve znění zákona č. 83/1995 Sb. [online]. [cit. 15.01.2010]. Dostupné na WWW:< http://portal.gov.cz/wps/portal/_s.155/701?kam=zakon&c=96/1993>.

⁴ Ministerstvo financí ČR. Zákon č. 83/1995 Sb., Novela zák. o stavebním spoření a zák. o bankách [online]. [cit. 15.01.2010]. Dostupné na WWW:< http://portal.gov.cz/wps/portal/_s.155/701?kam=zakon&c=96/1993>.

⁵ Ministerstvo financí ČR. Zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření a o doplnění zákona České národní rady č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění zákona České národní rady č. 35/1993 Sb., ve znění zákona č. 83/1995 Sb. [online]. [cit. 16.01.2010]. Dostupné na WWW:< http://portal.gov.cz/wps/portal/_s.155/701?kam=zakon&c=96/1993>.

Poznámka: V textu je pojem „uspořená částka“ nahrazován pojmem „naspořená částka.“

3.2.4 Státní podpora

Právnícké osoby nárok na státní podporu nemají.

„Státní podporu může získat:

- ✓ *občan České republiky* (podle zákona č. 40/1993 Sb., o nabývání a pozbytování státního občanství České republiky, ve znění pozdějších předpisů),
- ✓ *občan Evropské unie*, kterému byl vydán průkaz nebo potvrzení o pobytu na území České republiky (podle zákona č. 326/1999 Sb., o pobytu cizinců na území České republiky a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších zákonů) a přiděleno rodné číslo příslušným orgánem České republiky (podle zákona č.133/2000 Sb., o evidenci obyvatel a rodných číslech a o změně některých zákonů (zákon o evidenci obyvatel), ve znění pozdějších zákonů),
- ✓ *fyzická osoba s trvalým pobytem na území České republiky* (podle zákona 326/1999 Sb., o pobytu cizinců na území České republiky a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších zákonů) a rodným číslem přiděleným orgánem České republiky (podle zákona č. 133/2000 Sb., o evidenci obyvatel a rodných číslech a o změně některých zákonů (zákon o evidenci obyvatel), ve znění pozdějších zákonů).“⁶

O přiznání státní podpory musí účastník písemně požádat ve smlouvě o stavebním spoření.

Výše státní podpory a podmínky pro její čerpání jsou závislé od data uzavření smlouvy o stavebním spoření. Rozlišujeme smlouvy o stavebním spoření uzavřené do 31.12.2003 – tzv. „staré smlouvy“ a smlouvy o stavebním spoření uzavřené od 1.1.2004 – tzv. „nové smlouvy“, přičemž „staré smlouvy“ jsou pro účastníka stavebního spoření výhodnější.

⁶ Ministerstvo financí ČR. Zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření a o doplnění zákona České národní rady č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění zákona České národní rady č. 35/1993 Sb., ve znění zákona č. 83/1995 Sb. [online]. [cit. 16.01.2010]. Dostupné na WWW:< http://portal.gov.cz/wps/portal/_s.155/701?kam=zakon&c=96/1993>.

„Nárok na vyplacení zálohy státní podpory uplatňuje souhrnně za všechny účastníky stavební spořitelna písemnou žádostí u Ministerstva financí ČR, a to vždy po uplynutí kalendářního roku.“⁷

▪ **Smlouvy o stavebním spoření uzavřené od 1.1.2004**

Státní podporu získá účastník za předpokladu, že dodrží tzv. *vázací lhůtu smlouvy*, která u „nových smluv“ činí 6 let.

„Poskytovaná záloha státní podpory činí 15 % z uspořené částky v příslušném kalendářním roce, maximálně však z částky 20 000 Kč.“⁸ Nejvyšší možná záloha státní podpory činí tedy 3 000 Kč v jednom kalendářním roce.

„Účastník čerpá státní podporu pokud:

- ✓ pokud účastník po dobu 6 let ode dne uzavření smlouvy nenakládal s uspořenou částkou,

nebo

- ✓ pokud účastník v období do 6 let ode dne uzavření smlouvy uzavřel smlouvu o úvěru ze stavebního spoření a použije uspořenou částku, peněžní prostředky z tohoto úvěru a tyto zálohy státní podpory na bytové potřeby.“⁹

„Účastníkovi, který je fyzickou osobou a splňuje podmínky stanovené v zákoně č. 96/1993 Sb., a který má uzavřeno v jednom kalendářním roce více smluv o stavebním spoření, přísluší státní podpora na ty smlouvy, u kterých o její přiznání písemně požádal. Přitom se postupně poukazují zálohy státní podpory přednostně z uspořených částek u dříve uzavřených smluv, přičemž celkový součet záloh státní podpory ke všem smlouvám účastníka v příslušném kalendářním roce nesmí přesáhnout limit 3 000 Kč.“¹⁰

⁷ Ministerstvo financí ČR. Zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření a o doplnění zákona České národní rady č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění zákona České národní rady č. 35/1993 Sb., ve znění zákona č. 83/1995 Sb. [online]. [cit. 16.01.2010]. Dostupné na WWW:< http://portal.gov.cz/wps/portal/_s.155/701?kam=zakon&c=96/1993>.

⁸ Ministerstvo financí ČR. Zákon č. 423/2003 Sb., změna zákona o stavebním spoření. [online]. [cit. 16.01.2010]. Dostupné na WWW:< http://portal.gov.cz/wps/portal/_s.155/701?number1=423%2F2003&number2=&name=&text=>.

⁹ Ministerstvo financí ČR. Zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření a o doplnění zákona České národní rady č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění zákona České národní rady č. 35/1993 Sb., ve znění zákona č. 83/1995 Sb. [online]. [cit. 16.01.2010]. Dostupné na WWW:< http://portal.gov.cz/wps/portal/_s.155/701?kam=zakon&c=96/1993>.

¹⁰ Ministerstvo financí ČR. Zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření a o doplnění zákona České národní rady č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění zákona

Tedy účastník může mít uzavřen libovolný počet „nových smluv“, přičemž u každé smlouvy může žádat o přiznání státní podpory. Při nárokování státní podpory mají přednost smlouvy dříve uzavřené. Součet státních podpor ze všech smluv o stavebním spoření, u kterých je požádáno o přiznání státní podpory, však nesmí přesáhnout limit 3 000 Kč v jednom kalendářním roce.

„Částka úspor přesahující 20 000 Kč v jednom roce se z hlediska posuzování nároků účastníka na státní podporu převádí do následujícího roku spoření v případě, že účastníkem uzavřená smlouva bude obsahovat prohlášení účastníka, že v rámci této smlouvy žádá o přiznání státní podpory. Toto prohlášení nesmí účastník po dobu trvání smlouvy změnit.“¹¹

Poznámka: Účastník může změnit prohlášení o státní podpoře jedenkrát za kalendářní rok, má-li mu být převedena částka úspor přesahující 20 000 Kč.

▪ **Smlouvy o stavebním spoření uzavřené do 31.12.2003**

Vázací lhůta u těchto smluv, nutná pro dodržení k získání státní podpory, představuje 5 let.

„Poskytovaná záloha státní podpory činí 25 % z uspořené částky v příslušném kalendářním roce, maximálně však z částky 18 000 Kč.“¹² Nejvyšší možná záloha státní podpory činí tedy 4 500 Kč v jednom kalendářním roce.

„Účastník čerpá státní podporu pokud:

- ✓ pokud účastník po dobu 6 let ode dne uzavření smlouvy nenakládal s uspořenou částkou,

nebo

- ✓ pokud účastník v období do 6 let ode dne uzavření smlouvy uzavřel smlouvu o úvěru ze stavebního spoření a použije uspořenou částku, peněžní prostředky z tohoto úvěru a tyto zálohy státní podpory na bytové potřeby.“¹³

České národní rady č. 35/1993 Sb., ve znění zákona č. 83/1995 Sb. [online]. [cit. 16.01.2010]. Dostupné na WWW:< http://portal.gov.cz/wps/portal/_s.155/701?kam=zakon&c=96/1993>.

¹¹ Ministerstvo financí ČR. Zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření a o doplnění zákona České národní rady č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění zákona České národní rady č. 35/1993 Sb., ve znění zákona č. 83/1995 Sb. [online]. [cit. 16.01.2010]. Dostupné na WWW:< http://portal.gov.cz/wps/portal/_s.155/701?kam=zakon&c=96/1993>.

¹² Ministerstvo financí ČR. Zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření a o doplnění zákona České národní rady č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění zákona České národní rady č. 35/1993 Sb., ve znění zákona č. 83/1995 Sb. [online]. [cit. 16.01.2010]. Dostupné na WWW:< http://portal.gov.cz/wps/portal/_s.155/701?kam=zakon&c=96/1993>.

„Staré smlouvy“ neumožňují souběh více smluv o stavebním spoření, u kterých je nárokována státní podpora. Tedy účastník může mít uzavřen libovolný počet „starých smluv“, přičemž pouze u jedné z nich může požádat o přiznání státní podpory. Jediná výjimka, kdy účastník může u těchto smluv nárokovat dvě státní podpory, je případ, kdy účastník má uzavřenou „starou smlouvu“ a zdědí další „starou“ smlouvu.

Obdobně jako u „nových smluv“ platí, že pokud naspořená částka za jeden kalendářní rok přesáhne 18 000 Kč, přeplatek se použije pro výpočet státní podpory v následujícím kalendářním roce.

▪ **Souběh „starých a nových smluv“**

Do 31.12.2003 nebylo možné požádat o státní podporu u více smluv o stavebním spoření. Ke změně došlo novelizací zákona v roce 2003 (zákon č. 423/2003, změna zákona o stavebním spoření), která vešla v platnost již ve zmiňovaném roce 2004. Účastník stavebního spoření tak může nově požádat o státní podporu u „starých smluv“, kde státní podpora nebyla nárokována (výše státní podpory se však bude řídit podmínky jako u „nové smlouvy“).

Založení smlouvy se státní podporou dle novelizace (tedy „nové smlouvy“) souběžně se smlouvou uzavřenou do 31.12.2003, na které je požadována státní podpora, je možné. Tato státní podpora (na „nové smlouvě“) však nebude přiznána, dokud nebude ukončena spořicí fáze na „staré smlouvě“.¹⁴ Tedy pokud má účastník založenou „starou smlouvu“ s požadavkem státní podpory a založí si smlouvu „novou“ (na které bude opět požadovat státní podporu), bude státní podpora přiznána jen na smlouvu „starou“, a to i v případě, že její výše za kalendářní rok bude menší než limit stanovený zákonem (4 500 Kč).

▪ **Ztráta státní podpory**

Pokud účastník nedodrží výše uvedené podmínky, přijde o státní podporu. Již připsané zálohy na státní podporu se vracejí Ministerstvu financí ČR.

¹³ Ministerstvo financí ČR. Zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření a o doplnění zákona České národní rady č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění zákona České národní rady č. 35/1993 Sb., ve znění zákona č. 83/1995 Sb. [online]. [cit. 16.01.2010]. Dostupné na WWW:< http://portal.gov.cz/wps/portal/_s.155/701?kam=zakon&c=96/1993>.

¹⁴ Materiály Modré pyramidy stavební spořitelny, a.s.

Shrnu-li tyto požadavky, pak účastník stavebního spoření přijde o státní podporu, když:

- ✓ nedodrží vázací lhůtu 5 let u smluv uzavřených do 31.12.2003,
- ✓ nedodrží vázací lhůtu 6 let u smluv uzavřených po 1.1.2004,
- ✓ účastník uzavře během vázací lhůty smlouvu o úvěru ze stavebního spoření a nepoužije naspořenou částku a peněžní prostředky z úvěru pro své bytové potřeby.

3.2.5 Cílová částka

„Cílová částka se rovná součtu vkladů, státní podpory, úvěru ze stavebního spoření a úroků z vkladů a státní podpory, po odečtení daně z příjmů z těchto úroků.“¹⁵ Přičemž úroky z vkladů a z připsaných záloh státní podpory jsou osvobozeny od daně z příjmů. Cílová částka je tedy smluvně sjednaná peněžní částka, kterou bude mít účastník stavebního spoření při splnění jistých podmínek k dispozici.

Výše cílové částky:

- ✓ minimální výše cílové částky je dána Všeobecnými obchodními podmínkami každé stavební spořitelny,
- ✓ maximální výše cílové částky není omezena,
- ✓ cílová částka musí být stanovena v celých tisících.

Od výše cílové částky se pak odvíjí minimální výše měsíčních úspor a úhrada stavební spořitelně za uzavření smlouvy. Pokud účastník stavebního spoření bude čerpat úvěr ze stavebního spoření, pak cílová částka určí také výši minimálních měsíčních splátek úvěru a rovněž poplatek za uzavření úvěrové smlouvy.

Výše cílové částky se může v průběhu stavebního spoření měnit dle potřeb účastníka - snižovat i navyšovat – v případě snížení cílové částky ovšem stavební spořitelna nevrací část poplatku za uzavření smlouvy o stavebním spoření. V případě navýšení cílové částky platí účastník opět poplatek za navýšení cílové částky.

Cílová částka určuje i jakýsi strop, neboť přespoření cílové částky je nepřístupné. V takových případech pak vyvozují stavební spořitelny důsledky dle jejich všeobecných obchodních podmínek.

¹⁵ Ministerstvo financí ČR. Zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření a o doplnění zákona České národní rady č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění zákona České národní rady č. 35/1993 Sb., ve znění zákona č. 83/1995 Sb. [online]. [cit. 18.01.2010]. Dostupné na WWW:< http://portal.gov.cz/wps/portal/_s.155/701?kam=zakon&c=96/1993>.

Obrázek 1: Cílová částka

| | | | |
|---------------|---|--|---|
| VKLADY | STÁTNÍ PODPORA (15% z vkladů, max. 3 000Kč/rok u „nových smluv“, 25% z vkladů, max. 4 500 Kč/rok u „starých smluv“) | ÚROKY Z VKLADŮ A STÁTNÍ PODPORY (osvobozeny od daně z příjmu) | ÚVĚR ZE STAVEBNÍHO SPOŘENÍ |
|---------------|---|--|---|



CÍLOVÁ ČÁSTKA

Zdroj: Práce autora na základě materiálů Modré pyramidy stavební spořitelny, a.s.

3.3 Princip stavebního spoření

„Osoba, která uzavře se stavební spořitelnou písemnou smlouvu podle občanského zákoníku o stavebním spoření, se stává účastníkem. Účastník se ve smlouvě zejména zaváže ukládat u stavební spořitelny vklady ve smluvené výši.

Účastník má právo na poskytnutí úvěru ze stavebního spoření na financování bytových potřeb po splnění podmínek zákona č. 96/1993 Sb. a podmínek stanovených stavební spořitelnou ve všeobecných obchodních podmínkách.“¹⁶

Smlouva o stavebním spoření musí být uzavřena na určitou cílovou částku dohodnutou mezi stavební spořitelnou a účastníkem.

Stavební spoření má dvě fáze – fázi spoření a fázi úvěru.

3.3.1 Fáze spoření

Fáze spoření spočívá v přijímání vkladů od účastníků stavebního spoření, úročení těchto vkladů (kolem 2% p.a.), připisování státní podpory (15%, resp. 25% z celkových

¹⁶ Ministerstvo financí ČR. Zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření a o doplnění zákona České národní rady č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění zákona České národní rady č. 35/1993 Sb., ve znění zákona č. 83/1995 Sb. [online]. [cit. 15.01.2010]. Dostupné na WWW:< http://portal.gov.cz/wps/portal/_s.155/701?kam=zakon&c=96/1993>.

vkladů za kalendářní rok) a úroků ze státní podpory. Začíná dnem uzavření smlouvy o stavebním spoření.

Délka trvání fáze spoření, má-li být zachována státní podpora, je:

- ✓ nejméně 2 roky od data přijetí smlouvy stavební spořitelnou (v případě čerpání úvěru ze stavebního spoření),
- ✓ nejméně 5 let od data přijetí smlouvy stavební spořitelnou u smluv uzavřených do 31.12.2003 (v případě nečerpání úvěru),
- ✓ nejméně 6 let od data přijetí smlouvy stavební spořitelnou u smluv uzavřených do 31.12.2003 (v případě nečerpání úvěru).

Maximální délka spoření není omezena.

Účastník má řadu možností, jakým způsobem bude spořit, a to:

- ✓ měsíčně,
- ✓ čtvrtletně,
- ✓ pololetně,
- ✓ ročně,
- ✓ jednorázově.

Ve smlouvě o stavebním spoření je určena minimální výše měsíčních vkladů, která je dána procentem z cílové částky dle všeobecných obchodních podmínek příslušné stavební spořitelny. Maximální výše vkladů není omezena, účastník je limitován pouze výší cílové částky.

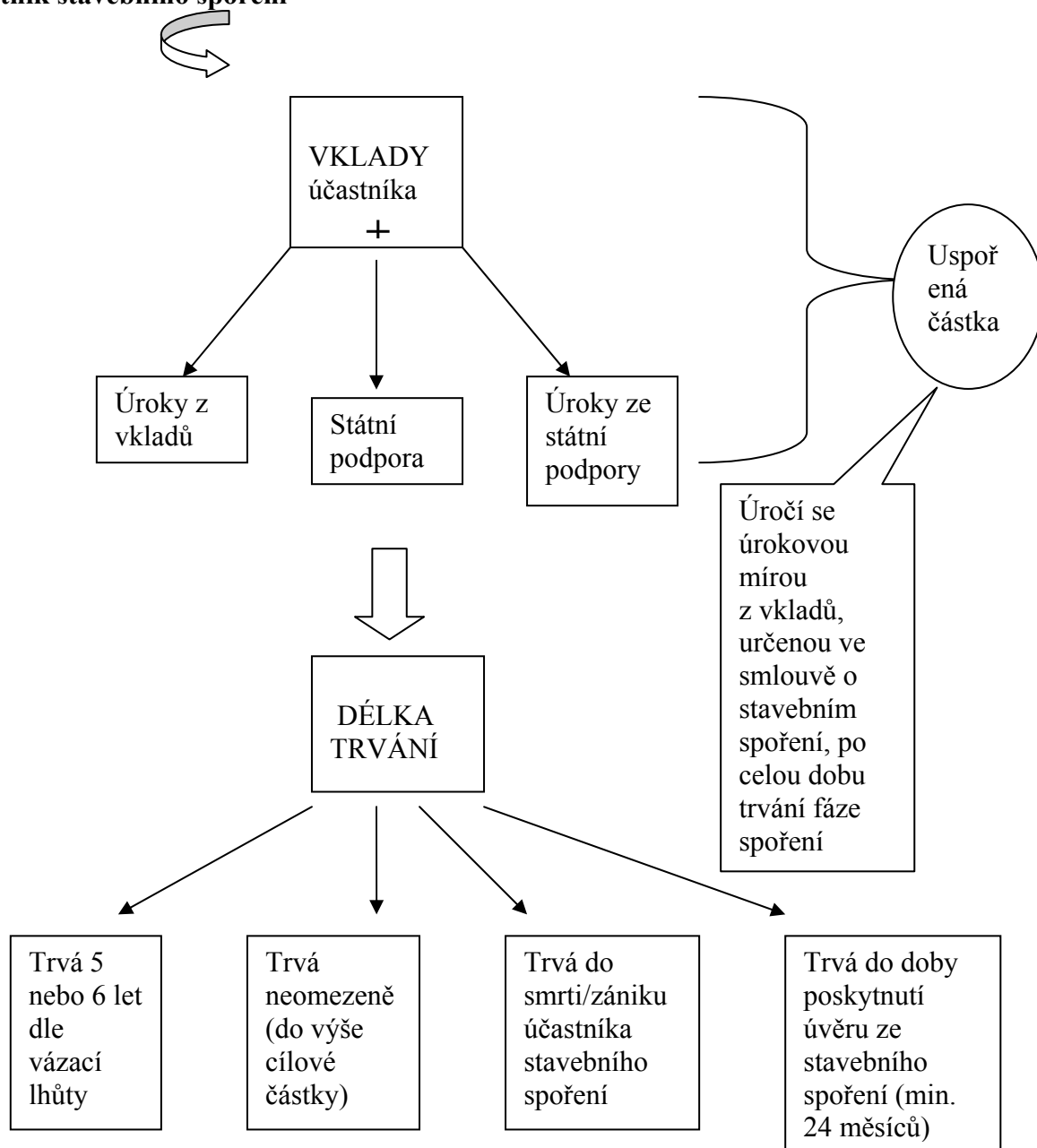
Kromě pravidelných vkladů jsou možné také mimořádné vklady. Řada účastníků této možnosti využívá zejména před koncem kalendářního roku s cílem získat plnou státní podporu.

Fáze spoření je ukončena následujícími případy:

- ✓ výplatou naspořené částky, státní podpory a úroků z nich, tj. vyplacením zůstatku na účtu při vypořádání smlouvy o stavebním spoření po ukončení vázací lhůty,
- ✓ dnem přijetí nabídky přiděleného úvěru, tzn. k datu uzavření úvěrové smlouvy,
- ✓ datem přijetí přidělení cílové částky,
- ✓ dnem překlopení překlenovacího úvěru (meziúvěru) na přidělený úvěr,
- ✓ zánikem právnické osoby jako účastníka stavebního spoření,

- ✓ dnem úmrtí účastníka stavebního spoření (v případě, že ve smlouvě o stavebním spoření nebude pokračovat ani jeden z dědiců smlouvy).¹⁷

Obrázek 2: Schéma fáze spoření účastník stavebního spoření



Zdroj: Práce autora na základě materiálů Modré pyramidy stavební spořitelny, a.s.

¹⁷ Zdroj: Materiály Modré pyramidy stavební spořitelny, a.s.

3.3.2 Fáze úvěru

Fáze úvěru spočívá v poskytování úvěrů účastníkům stavebního spoření na jejich bytové potřeby.

Délka trvání této fáze je závislá na výši úvěru a výši splátek. Výší splátek může účastník ovlivnit délku úvěrové fáze (v případě, že jsou splátky úvěru vyšší než minimální povinné).

Ukončení této fáze je tehdy, splatí-li účastník úvěr (tj. splatí-li jistinu a úroky z úvěru).¹⁸

3.4 Výhody stavebního spoření

Stavební spoření přináší účastníkům řadu výhod:

- ✓ velmi dobré zhodnocení vložených finančních prostředků (úroky z vkladů se pohybují kolem 2% p.a.),
- ✓ státní podpora pro fyzické osoby (15%, resp. 25% z vkladu za kalendářní rok, max. však 3 000 Kč, resp. 4 500 Kč),
- ✓ úroky z vkladů a z připsaných záloh státní podpory jsou osvobozeny od daně z příjmů,
- ✓ vklady jsou ze zákona pojištěny – jedná se tedy o velmi bezpečný finanční produkt,
- ✓ délka spoření je neomezená,
- ✓ nakládání s uspořené penězi včetně státní podpory není po dodržení vazací lhůty jakkoli omezeno (účastník své úspory může použít na cokoliv),
- ✓ účastníkem stavebního spoření může být také nezletilá nebo nesvéprávná osoba.¹⁹

¹⁸ Zdroj: Materiály Modré pyramidy stavební spořitelny, a.s.

¹⁹ Zdroj: Materiály Modré pyramidy stavební spořitelny, a.s.

4 Úvěr ze stavebního spoření

„Účastník stavebního spoření má právo na poskytnutí úvěru ze stavebního spoření na financování bytových potřeb (dále jen "úvěr ze stavebního spoření") po splnění podmínek zákona č. 96/1993 o stavebním spoření a podmínek stanovených stavební spořitelnou ve všeobecných obchodních podmínkách, zejména po splnění předpokladů zajištění jeho návratnosti.“²⁰

Úvěry ze stavebního spoření jsou účastníkovi nabízeny po splnění podmínek zákona o stavebním spoření a všeobecných obchodních podmínek příslušné stavební spořitelny. Účastník si o tento úvěr nežadá, stavební spořitelna mu jej sama nabízí. Účastník tento nabízený úvěr však nemusí využít a může dál pokračovat ve spoření, případně smlouvu o stavebním spoření vypovědět. Pokud účastník úvěr ze spoření nevyužije v době, kdy mu na něj vzniká nárok, může o něj později kdykoliv písemně požádat (za předpokladu trvání smlouvy o stavebním spoření).

Maximální výše úvěru ze stavebního spoření je dána rozdílem mezi cílovou částkou a uspořenoou částkou.

4.1 Podmínky pro získání úvěru ze stavebního spoření

Účastník stavebního spoření musí splnit následující podmínky pro získání úvěru ze stavebního spoření:

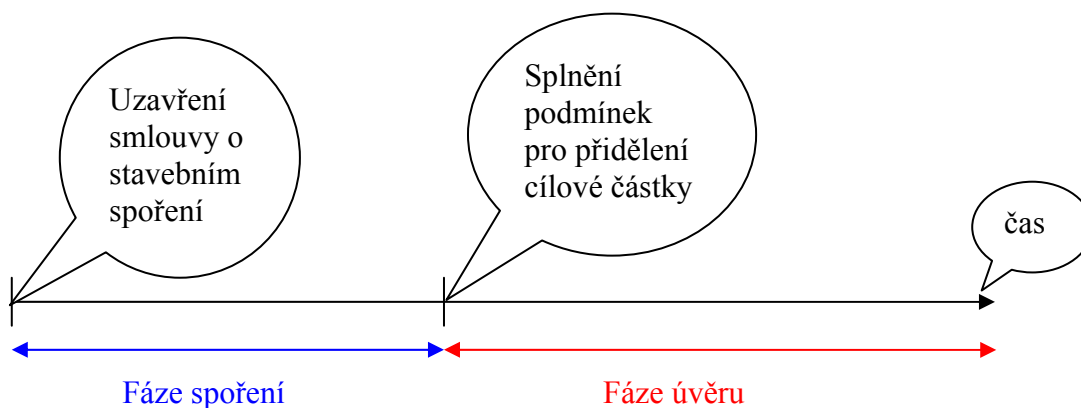
- ✓ „délka čekací doby na poskytnutí peněžních prostředků z úvěru ze stavebního spoření nesmí být kratší než 24 měsíců od počátku doby spoření,“²¹
- ✓ účastník stavebního spoření musí mít uspořeno přibližně 30 – 50% cílové částky (závisí na konkrétní stavební spořitelně),

²⁰ Ministerstvo financí ČR. *Zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření a o doplnění zákona České národní rady č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění zákona České národní rady č. 35/1993 Sb., ve znění zákona č. 83/1995 Sb.* [online]. [cit. 18.01.2010]. Dostupné na WWW:< http://portal.gov.cz/wps/portal/_s.155/701?kam=zakon&c=96/1993>.

²¹ Ministerstvo financí ČR. *Zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření a o doplnění zákona České národní rady č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění zákona České národní rady č. 35/1993 Sb., ve znění zákona č. 83/1995 Sb.* [online]. [cit. 18.01.2010]. Dostupné na WWW:< http://portal.gov.cz/wps/portal/_s.155/701?kam=zakon&c=96/1993>.

- ✓ účastník musí dosahovat určitého hodnotícího čísla, které si stanoví stavební spořitelna ve všeobecných obchodních podmínkách (odráží, kolik a jak často účastník spoří a ohodnocuje schopnost a pravděpodobnost splácení účastníka). Splnění uvedených podmínek bývá často označováno jako „přidělení cílové částky“.

Obrázek 3: Přidělení cílové částky



Zdroj: Práce autora na základě materiálů Modré pyramidy stavební spořitelny, a.s.

4.1.1 Splácení úvěru ze stavebního spoření

V rámci úvěru ze stavebního spoření splácí účastník samotnou dlužnou částku, tedy rozdíl mezi uspořenou částkou a čerpanými prostředky. V této fázi účastník již nespoří, pouze splácí dluh. Spořicí účet z fáze spoření zaniká a mění se na účet úvěrový. Zaniká též nárok na státní podporu.

Výše měsíční splátky je závislá na tarifu příslušné stavební spořitelny. V měsíční splátce jsou zahrnuty jak úrok z dlužné částky, tak splátka samotné dlužné částky tzv. jistiny.²²

4.1.2 Účel

„Úvěr ze stavebního spoření může být stavební spořitelnou poskytnut a účastníkem použit pouze na financování bytových potřeb. Financováním bytových potřeb účastníka

²² FEJTKOVÁ, L. Rozdíly mezi úvěrem ze stavebního spoření a hypotékou aneb jaká půjčka na bydlení je výhodnější[online]. Publikováno 2004 [cit. 18.01.2010]. Dostupné na WWW:< http://reality.ihned.cz/1-10009020-13867590-K00000_detail-ff>.

se rozumí i financování bytových potřeb osob blízkých. Za osobu blízkou se pro účely tohoto zákona považuje příbuzný v řadě přímé, sourozenec a manžel.

Bytová potřeba se musí nacházet na území České republiky.²³

„Výčet základních účelů:

- ✓ výstavba bytového/rodinného domu/bytu,
- ✓ změna stavby na bytový/rodinný dům,
- ✓ koupě bytového/rodinného domu/bytu/stavby,
- ✓ koupě pozemku,
- ✓ úhrada vkladu/podílu právnické osobě,
- ✓ vypořádání manželů spoluvlastníků/dědiců,
- ✓ úhrada za převod členských práv/podílu v právnické osobě,
- ✓ úplatný převod/přechod domu/bytu rozestavěné stavby/pozemku dle zvláštního předpisu
- ✓ splácení úvěru/půjčky od bankovní instituce,
- ✓ změna/údržba stavby/udržovací práce,
- ✓ připojení domu k veřejným sítím technického vybavení,
- ✓ splacení úvěru/půjčky od nebankovního subjektu (fyzické osoby).²⁴

Účelově se dokládá pouze výše úvěru, uspořená částka je bez dokládání účelu a je tudíž použitelná na cokoliv.

Poznámka: Kompletní výčet účelů se nachází v zákoně č.96/1993 Sb. (§6).

4.1.3 Výhody úvěru ze stavebního spoření

Úvěr ze stavebního spoření nabízí řadu výhod:

- ✓ velmi výhodná úroková sazba z úvěru (většinou v rozmezí 3 – 6% p.a.),
- ✓ pevná úroková sazba po celou dobu splácení,
- ✓ možnost mimořádných splátek úvěru bez sankcí,
- ✓ úvěr lze kdykoliv předčasně splatit,
- ✓ účelově se dokládá pouze skutečná výše úvěru, úspory lze použít na cokoliv,
- ✓ možnost odečíst zaplacené úroky z úvěrů od základu daně z příjmů.

²³ Ministerstvo financí ČR. *Zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření a o doplnění zákona České národní rady č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění zákona České národní rady č. 35/1993 Sb., ve znění zákona č. 83/1995 Sb.* [online]. [cit. 18.01.2010]. Dostupné na WWW:< http://portal.gov.cz/wps/portal/_s.155/701?kam=zakon&c=96/1993>.

²⁴ Materiály MPSS, a.s.

4.2 Překlenovací úvěr (meziúvěr)

„Stavební spořitelna může poskytnout účastníkovi úvěr do výše cílové částky, který slouží k úhradě nákladů na řešení bytových potřeb i v případě, kdy účastník nemá ještě nárok na poskytnutí úvěru ze stavebního spoření.“²⁵ V tomto případě pak hovoříme o tzv. překlenovacím úvěru či o meziúvěru.

Překlenovací úvěr se tedy poskytuje na překlenutí doby do termínu přidělení cílové částky.

Jeho výše je vždy rovna cílové částce. Poskytuje se i od nulové akontace (dle všeobecných podmínek stavební spořitelny), podmínkou je uzavření smlouvy o stavebním spoření.

Opět se zde dokládá účelnost jako u úvěru ze stavebního spoření, přičemž v případě meziúvěru musí účastník doložit účel i u uspořené částky.

Podmínky pro poskytnutí překlenovacího úvěru:

- ✓ uzavření smlouvy o stavebním spoření,
- ✓ doložení účelnosti úvěru,
- ✓ dostatečné zajištění úvěru,
- ✓ schopnost účastníka stavebního spoření splácet úvěr.

Překlenovací úvěr je splacen přidělením cílové částky.²⁶

4.2.1 Princip překlenovacího úvěru

„Fáze překlenovacího úvěru spočívá ve vedení dvou samostatných účtů:

- ✓ *spořicí účet*, na kterém se dospořuje částka k získání úvěru ze stavebního spoření (do výše 30 – 50% cílové částky dle všeobecných podmínek stavební spořitelny), kde se prostředky zhodnocují a lze čerpat státní podporu (pokud o ni účastník požádal);
- ✓ *úvěrový účet*, kde se platí úroky z celé cílové částky, dokud tento účet nezanikne překlopením do úvěru ze stavebního spoření.

²⁵ Ministerstvo financí ČR. *Zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření a o doplnění zákona České národní rady č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění zákona České národní rady č. 35/1993 Sb., ve znění zákona č. 83/1995 Sb.* [online]. [cit. 18.01.2010]. Dostupné na WWW:< http://portal.gov.cz/wps/portal/_s.155/701?kam=zakon&c=96/1993>.

²⁶ Materiály MPSS, a.s.

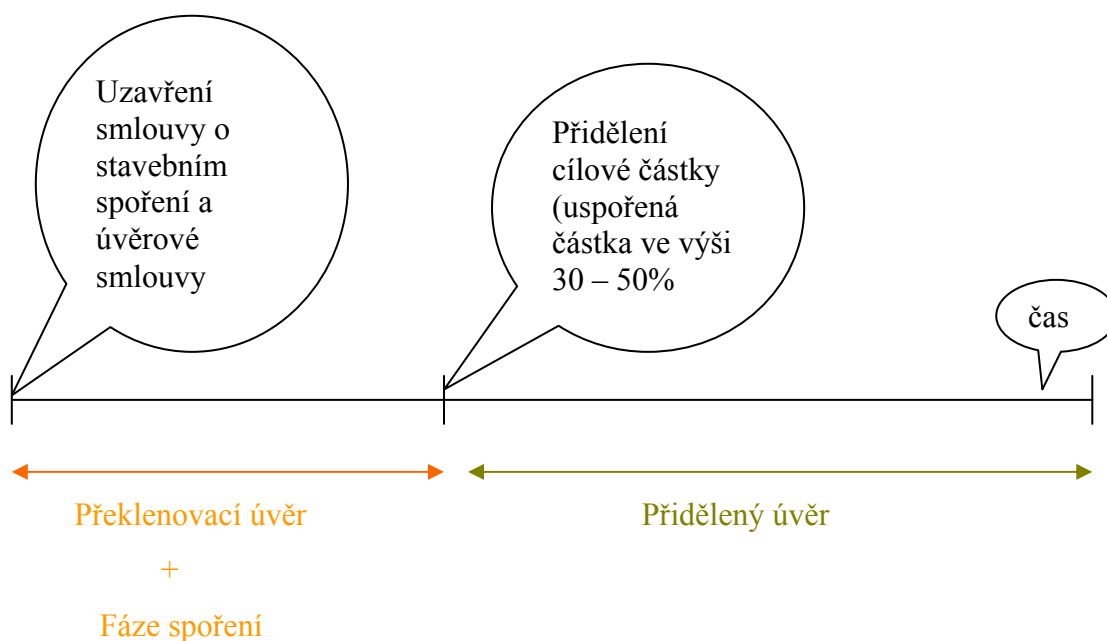
Měsíční splátky se tedy skládají ze dvou částek:

✓ dospořování

a

✓ úroků.²⁷

Obrázek 4: Průběh úvěru



Zdroj: Práce autora na základě materiálů Modré pyramidy stavební spořitelny, a.s.

4.2.2 Výhody překlenovacího úvěru

K výhodám překlenovacího úvěru řadíme:

- ✓ není potřeba vlastních vkladů,
- ✓ úvěry jsou poskytovány až do výše 100 % cílové částky,
- ✓ možnost mimořádných splátek úvěru bez sankce, což má za následek zkrácení doby trvání překlenovacího úvěru, a tím i zkrácení doby splacení celého úvěru; účastník pak ušetří na celkových úrocích,
- ✓ možnost odečíst zaplacené úroky z úvěrů od základu daně z příjmů.

²⁷ FEJTKOVÁ, L. Rozdíly mezi úvěrem ze stavebního spoření a hypotékou aneb jaká půjčka na bydlení je výhodnější[online]. Publikováno 2004 [cit. 18.01.2010]. Dostupné na WWW:<http://reality.ihned.cz/1-10009020-13867590-K00000_detail-ff>.

5 Stavební spořitelny

Stavební spoření mohou nabízet pouze specializované banky – stavební spořitelny na základě zvláštního oprávnění. „Provozovatelem stavebního spoření je stavební spořitelna. Stavební spořitelna je banka (podle zákona č. 21/1992 Sb., o bankách, ve znění pozdějších předpisů), která může vykonávat pouze činnosti, povolené v jí udělené bankovní licenci, kterými jsou stavební spoření a další činnosti podle zákona č. 96/1993 Sb. Při své činnosti podléhá stavební spořitelna bankovnímu dohledu podle zvláštního zákona (zákon č. 21/1992 Sb., ve znění zákona č. 264/1992 Sb. Zákon ČNR č. 6/1993 Sb., o České národní bance), pokud tento zákon nestanoví jinak.“²⁸

5.1 Činnosti stavební spořitelny

Jak už bylo řečeno, mezi hlavní činnosti stavební spořitelny patří:

- ✓ „přijímání vkladů (podle § 1 odst. 2 zákona č. 21/1992 Sb., o bankách, ve znění zákona č. 264/1992 Sb.) od účastníků stavebního spoření,
- ✓ poskytování úvěrů (podle § 1 odst. 2 zákona č. 21/1992 Sb., o bankách, ve znění zákona č. 264/1992 Sb.) účastníkům stavebního spoření,
- ✓ poskytování příspěvku fyzickým osobám (podle § 5 odst. 3 písm. d) zákona ČNR č. 576/1990 Sb., o pravidlech hospodaření s rozpočtovými prostředky České republiky a obcí v České republice (rozpočtová pravidla republiky), ve znění pozdějších předpisů) - dále jen "státní podpora" - účastníkům stavebního spoření.“²⁹

Stavební spořitelna může kromě již zmíněných hlavních činností vykonávat ještě další činnosti.

²⁸ Ministerstvo financí ČR. Zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření a o doplnění zákona České národní rady č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění zákona České národní rady č. 35/1993 Sb., ve znění zákona č. 83/1995 Sb. [online]. [cit. 20.01.2010]. Dostupné na WWW:< http://portal.gov.cz/wps/portal/_s.155/701?kam=zakon&c=96/1993>.

²⁹ Ministerstvo financí ČR. Zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření a o doplnění zákona České národní rady č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění zákona České národní rady č. 35/1993 Sb., ve znění zákona č. 83/1995 Sb. [online]. [cit. 15.01.2010]. Dostupné na WWW:< http://portal.gov.cz/wps/portal/_s.155/701?kam=zakon&c=96/1993>.

„Stavební spořitelna může kromě hlavních činností:

- ✓ poskytovat úvěry osobám, jejichž výrobky a poskytované služby jsou určeny pro uspokojování bytových potřeb,
- ✓ přijímat vklady od bank, zahraničních bank, poboček zahraničních bank, finančních institucí zahraničních finančních institucí a poboček zahraničních finančních institucí,
- ✓ poskytovat záruky za úvěry ze stavebního spoření, za překlenovací úvěry a úvěry uvedené v první odrážce,
- ✓ obchodovat na vlastní účet s hypotečními zástavními listy a s obdobnými produkty, vydávanými členskými státy Organizace pro hospodářskou spolupráci a rozvoj,
- ✓ obchodovat na vlastní účet s dluhopisy vydávanými Českou republikou, s dluhopisy, za které Česká republika převzala záruku, a s dluhopisy vydávanými Českou národní bankou,
- ✓ obchodovat na vlastní účet s dluhopisy vydávanými členskými státy Organizace pro hospodářskou spolupráci a rozvoj, centrálními bankami, finančními institucemi těchto států, a bankami se sídlem v těchto státech, jakož i s dluhopisy, za které tyto státy převzaly záruku, a s dluhopisy vydávanými Evropskou investiční bankou, Nordic Investment Bank a Evropskou centrální bankou,
- ✓ provádět platební styk a jeho zúčtování v souvislosti s činností stavební spořitelny,
- ✓ poskytovat bankovní informace,
- ✓ uzavírat obchody sloužící k zajištění proti měnovému a úrokovému riziku,
- ✓ vykonávat finanční makléřství.

Tyto činnosti může stavební spořitelna vykonávat jen za předpokladu, že budou přednostně zabezpečeny její závazky vyplývající z uzavřených smluv a že nedojde ke zkracování lhůt splatnosti úvěrů ze stavebního spoření nebo k prodlužování čekacích lhůt na jejich poskytnutí.³⁰

³⁰ Ministerstvo financí ČR. Zákon č. 423/2003 Sb., změna zákona o stavebním spoření. [online]. [cit. 20.01.2010]. Dostupné na WWW:<
http://portal.gov.cz/wps/portal/_s.155/701?number1=423%2F2003&number2=&name=&text=>.

5.2 Stavební spořitelny v České republice

V současné době působí na trhu v České republice pět stavebních spořitel, a to Českomoravská stavební spořitelna, a.s., Raiffeisen stavební spořitelna, a.s., Wüstenrot-stavební spořitelna, a.s., Stavební spořitelna České spořitelny, a.s. a v neposlední řadě Modrá pyramida stavební spořitelna a.s.

Všechny stavební spořitelny vyjma Stavební spořitelny České spořitelny, a.s. vznikly v roce 1993.

Stavební spořitelna České spořitelny, a.s. je nejmladší spořitelnou na českém trhu, její založení je datováno rokem 1994. Majoritním akcionářem této společnosti je Česká spořitelna, a.s., která vlastní 95% akcií.

Majoritním vlastníkem Raiffeisen stavební spořitelny, a.s. je Raiffeisen Bausparkassen Holding GmbH se sídlem ve Vídni, Českomoravskou stavební spořitelnu, a.s. pak z 55% vlastní Československá obchodní banka, a.s. a majoritním vlastníkem Wüstenrot-stavební spořitelny, a.s. je Wüstenrot & Württembergische AG se sídlem ve Stuttgartu. Modré pyramidě stavební spořitelně, a.s. je věnována 5.kapitola.

K 31.12.2009 existovalo v České republice zhruba 5 milionů platných smluv o stavebním spoření ve fázi spoření. Během uplynulého roku 2009 bylo uzavřeno téměř 887 000 kusů nových smluv.

Jednotlivé stavební spořitelny se na těchto číslech podílely následovně:

- ✓ Českomoravská stavební spořitelna, a.s., která k tomuto datu vykazuje přibližně 2 075 000 kusů platných smluv, přičemž za loňský rok uzavřela téměř 305 000 kusů nových smluv;
- ✓ Stavební spořitelna České spořitelny, a.s., která měla ke konci roku 2008 zhruba 1 140 000 kusů platných smluv, nově uzavřené smlouvy čítaly cca 180 000 kusů;
- ✓ Raiffeisen stavební spořitelna, a.s. vykazovala okolo 900 000 kusů aktivních smluv o stavebním spoření, z toho nově uzavřené smlouvy dosáhly na číslo 137 000 kusů;
- ✓ Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s. měla ke konci roku 2008 asi 805 000 kusů platných smluv, nově uzavřené smlouvy čítaly zhruba 188 000 kusů;

- ✓ Wüstenrot-stavební spořitelna, a.s. měla cca 430 000 kusů platných smluv, z čehož nové smlouvy jsou v objemu 77 000 kusů.³¹

Všechny stavební spořitelny v České republice podléhají přísnému dohledu a jsou členy Asociace českých stavebních spořitelen.

5.2.1 Asociace českých stavebních spořitelen

„Asociace českých stavebních spořitelen (AČSS) byla založena 29. června 2000. Hlavním motivem jejího vzniku byla především ochrana a podpora společných zájmů stavebních spořitelen působících na českém finančním trhu.“³²

„Základním posláním Asociace českých stavebních spořitelen je snaha o vytváření optimálního zázemí systému stavebního spoření a upevňování důvěry občanů ve spolehlivost, funkčnost, stabilitu, kontinuitu a výkonnost sektoru stavebního spoření.

AČSS udržuje kontakty s partnerskými organizacemi v Evropě a podílí se stejně jako všechny členské stavební spořitelny na činnosti Evropského sdružení stavebních spořitelen.“³³

„Asociace českých stavebních spořitelen sdružuje již od svého založení v roce 2000 všech šest stavebních spořitelen působících na českém trhu. Od listopadu 2008 nabyla účinnosti fúze Raiffeisen stavební spořitelna, a.s a Hypo stavební spořitelna, a.s., kdy Hypo stavební spořitelna, a.s. zanikla.“³⁴

Všechny stavební spořitelny jsou rovněž plnoprávnými členy České bankovní asociace, která sdružuje finanční instituce působící na českém trhu, a Evropského sdružení stavebních spořitelen.“³⁵

³¹ Výroční zpráva 2009 Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s., Výroční zpráva 2009 Českomoravská stavební spořitelna, a.s., Výroční zpráva 2009 Stavební spořitelna České spořitelny, a.s., Výroční zpráva 2009 Raiffeisen stavební spořitelna, a.s., Výroční zpráva 2009 Wüstenrot-stavební spořitelna, a.s.

³² Asociace českých stavebních spořitelen. *Historie AČSS* [online]. Aktualizováno 19.01.2010. [cit. 20.01.2010]. Dostupné na WWW:<<http://www.acss.cz/cz/acss/historie-acss/>>.

³³ Asociace českých stavebních spořitelen. *Cíle AČSS* [online]. Aktualizováno 19.01.2010. [cit. 20.01.2010]. Dostupné na WWW:<<http://www.acss.cz/cz/acss/cile-acss/>>.

³⁴ Asociace českých stavebních spořitelen. *Členové AČSS* [online]. Aktualizováno 19.01.2010. [cit. 20.01.2010]. Dostupné na WWW:<<http://www.acss.cz/cz/acss/clenove-acss/>>.

³⁵ Asociace českých stavebních spořitelen. *Historie stavebního spoření* [online]. Aktualizováno 04.01.2010. [cit. 15.01.2010]. Dostupné na WWW:<<http://www.acss.cz/cz/stavebni-sporeni/historie-stavebniho-sporeni/>>.

6 Stavební spoření v České republice

Stavební spoření patří k velmi populárnímu spořicímu produktu. I přes to, že se jedná o poměrně mladý produkt, těší se v České republice velké oblibě. To dokazuje i počet aktivních smluv o stavebním spoření ke konci roku 2009, který se blíží k hranici téměř pěti milionů kusů.

K tomu jistě přispívá i fakt, že se jedná o velmi bezpečný a relativně výnosný produkt. Stavební spořitelny, stejně jako banky, musí dodržovat pravidla obezřetného chování a jsou pod stálým dohledem České národní banky. Vklady klientů jsou ze zákona pojištěny do výše 50 000 EUR.

Výnosnost vložených prostředků na účet stavebního spoření dosahuje kolem 6% p.a. (u „nových smluv“ s čerpáním plné státní podpory a délkou spoření 6 let). „Nejvyšší výnosnosti dosáhneme v případě, že budeme spořit minimální požadovanou dobu, protože skutečná výnosnost stavebního spoření s časem klesá. Je to dáno především tím, že se snižuje podíl vyplácené státní podpory na vlastních uspořených penězích.“³⁶

Graf 1: Výnosnost stavebního spoření



Zdroj: Syrový, P. *Proč se časem snižuje výnosnost stavebního spoření*[online]. Publikováno 2008 [cit. 20.01.2010]. Dostupné na WWW:<<http://www.penize.cz/42620-proc-se-casem-snizuje-vynosnost-stavebniho-sporeni>>.

³⁶ Syrový, P. *Proč se časem snižuje výnosnost stavebního spoření*[online]. Publikováno 2008 [cit. 20.01.2010]. Dostupné na WWW:<<http://www.penize.cz/42620-proc-se-casem-snizuje-vynosnost-stavebniho-sporeni>>.

Narůstá také počet úvěrů ze stavebního spoření a překlenovacích úvěrů, které směle konkurují hypotékám u bank. Úvěry ze stavebního spoření nabízejí po celou dobu splácení úvěru fixaci úrokové sazby, která se pohybuje v rozmezí od 3 – 6% p.a.

6.1.1 Statistiky

Stavebního spoření se dotkla probíhající světová ekonomická krize. „Ze statistik vyplývá, že v roce 2009 poprvé meziročně poklesl počet uzavřených smluv o stavebním spoření. Podle údajů stavebních spořitelen poskytnutých Ministerstvu financí bylo uzavřeno cca 575 tis. nových smluv o stavebním spoření s celkovou hodnotou cílové částky 183 mld. Kč. Průměrná cílová částka u smluv u těchto smluv uzavřených fyzickými osobami dosáhla výše 309 tis. Kč. V porovnání s rokem 2008, kdy počet nově uzavřených smluv dosáhl cca 706 tis. a průměrná cílová částka u fyzických osob dosáhla výše 303 tis. Kč, došlo v roce 2009 v poklesu uzavřených smluv o 131 tis. smluv při současném nárůstu průměrné cílové částky o 6 tis. Kč.

Klienti čerpali 128 543 úvěrů v celkové výši 65,7 miliardy Kč. Meziročně došlo k poklesu o 10,9%. Tato skutečnost se v konečném porovnání s dalšími úvěrovými produkty ukázala jako mimořádně dobrý výsledek a důkaz, že stavební spoření umí poskytovat půjčky i v ekonomicky složitějších časech.

Průměrná výše úvěru přesáhla 510 tisíc korun. Z celkového počtu úvěrů připadá 43% na rekonstrukce a modernizace bydlení. Lidé, kteří financovali své bytové potřeby úvěrem, využili v 76% případů úvěr od stavební spořitelny.“³⁷

6.1.2 Rozšíření účelovosti úvěrů na vzdělání

V poslední době se rozpoutala debata o možnosti využít úvěr ze stavebního spoření na financování vzdělání. I přesto, že se na státních školách neplatí školné, představuje studium na vysoké škole nemalé finanční výdaje, které jsou pro řady rodin neúnosné. Také se zde rozvíjí hustá síť soukromých škol, kde se školné platí. Úvěr ze stavebního spoření by byl určen na financování výdajů, které souvisí se studiem (koleje, materiály potřebné ke studiu atd.).

³⁷ Asociace českých stavebních spořitelen. *Vývoj statistik* [online]. Aktualizováno 15.05.2010. [cit. 16.05.2010]. Dostupné na WWW:< <http://www.acss.cz/cz/novinari-a-odbornici/vyvoj-statistik/>>.

Základní teze:

- ✓ v systému stavebního spoření je v současné době dostatek prostředků proproouvěrování nákladů, které jsou se studiem spojeny,
- ✓ stavební spoření, v případě možnosti poskytovat úvěr na vzdělání, umožní studovat také lidem, kteří na to nemají dostatek peněz,
- ✓ stát využije fungující systém k tomu, aby mohl pomoci spolufinancovat náklady na studium,
- ✓ Vše bez potřeby vložit do současného systému více peněz, protože novela zákona nijak nerozšiřuje okruh osob, které mají na státní podporu nárok a současně novela nezvyšuje úroveň maximální státní podpory,
- ✓ Navrhovaný způsob financování vzdělání není v žádném rozporu s připravovanou koncepcí ministerstva školství a může být realizován okamžitě.

Inspiraci k posílení možností financování studia nabízí rakouský model stavebního spoření³⁸

³⁸ Asociace českých stavebních spořitelén. *STAVEBNÍ SPOŘENÍ Rozšířit tento produkt o možnost financování nákladů na vzdělání?* [online]. Aktualizováno 19.01.2010. [cit. 20.01.2010]. Dostupné na WWW:< http://www.acss.cz/soubory_strom/roz-irit-stavebni-sporeni-o-mo-nost-financovani-nakladu-na-vzdelani.pdf>.

7 Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s.

Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s. (dále jen MPSS) je součástí finanční skupiny Komerční banky, a.s. Komerční banka, a.s. je součástí skupiny Sociétés Générale, která je jednou z největších finančních skupin v Evropě.

MPSS se zaměřuje na financování bytových potřeb svých klientů. Nabízí také specializované produkty v oblasti stavebního spoření a úvěrů na bydlení, přičemž nabídku doplňují bankovní a pojišťovací produkty. MPSS se snaží o poskytnutí komplexního finančního poradenství.

MPSS získala pětkrát za sebou nejvyšší ocenění v soutěži MasterCard, kdy se stala spořitelnou roku 2005, 2006, 2007, 2008 a 2009.

Rovněž pravidelně získávala ocenění v prestižní soutěži Zlatá koruna (vyjma roku 2009). Nejúspěšnějšími roky byly rok 2005, kdy získala 1.místo za produkt Hypoúvěr a 2.místo za Renoúvěr. V roce 2006 získala opět 1.místo za Hypoúvěr a 2.místo za Hypoúvěr 100.

Dosud se žádná jiná spořitelna nezaznamenala podobné úspěchy.

7.1 Základní údaje

MPSS zahájila svou činnost 16.12.1993, kdy vstoupila na trh v pořadí jako čtvrtá stavební spořitelna. Tehdy vystupovala pod obchodní firmou Všeobecná stavební spořitelna Komerční banky, a.s. Od 1.1. 2005 se používá nynější název Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s.

Tabulka 1: Základní údaje

| | |
|---|--|
| Obchodní jméno | Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s. |
| Právní forma | akciová společnost |
| Zapsaná | v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 2281 |
| Sídlo | Bělehradská 128, č. p. 222, 120 21 Praha 2, Česká republika, IČ: 60192852 |
| Datum zápisu do obchodního rejstříku | 9. prosince 1993 |
| Základní kapitál | 500 000 000 Kč |
| Akcie | 5 000 ks akcií na jméno ve jmenovité hodnotě 100 000 Kč v zaknihované podobě |
| Struktura akcionářů | Obchodní jméno: Komerční banka, a.s., sídlo: Praha 1, Na Příkopě 33, Česká republika, akcionářský podíl: 100 %, IČ: 45317054 |

Zdroj: Výroční zpráva 2008 Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s.

7.2 Produkty MPSS

V této části představím jednotlivé produkty MPSS platné k březnu 2010.

7.2.1 Stavební spoření

Stavební spoření MPSS se řídí Zákonem č. 96/1993 Sb., dalšími zákony s tím souvisejícími (Zákon o ochraně osobních údajů, Zákon o bankách, Zákon proti legalizaci výnosů z trestné činnosti) a v neposlední řadě Všeobecnými obchodními podmínkami MPSS.

V současné době se uzavírají smlouvy o stavebním spoření v tarifu Kredit, který úročí vklady úrokovou sazbou 2% p.a. Lze se ještě setkat se starým tarifem Profit, který nalezneme u smluv uzavřených do 31.12. 2003. Profit nabízel úrokovou sazbu 3% p.a z vkladu.

Poplatek za uzavření smlouvy o stavebním spoření představuje 1% z cílové částky, maximálně však 10 000 Kč. Úhrada za vedení účtu je 300 Kč/rok.

Stavební spoření Modré pyramidy se člení na sedm produktů, a to MOPÍSEK, MOPY JUNIOR, MAXI konto, VIP konto, MAXI spoření, Prodloužení PLUS.

7.2.1.1 **MOPÍSEK**

MOPÍSEK je zvýhodněný produkt stavebního spoření určený pro klienta ve věku 0 – 15 let v případě, že se jedná o první smlouvu uzavřenou v MPSS.

Cílová částka se pohybuje v rozmezí od 50 000 Kč do 200 000 Kč. Poplatek za uzavření smlouvy je nižší než u klasického stavebního spoření. Pokud je smlouva uzavřena na cílovou částku 50. 000 Kč, je zcela bez poplatku. V případě cílové částky vyšší než 50 000 Kč se účtuje poplatek 0,5% z rozdílu cílové částky a 50 000 Kč.

7.2.1.2 **MOPY JUNIOR**

MOPY JUNIOR je stavební spoření určené pro klienty ve věku 16 – 21 let v případě, že se jedná o první smlouvu uzavřenou v MPSS.

Cílová částka je opět v rozmezí od 50 000 Kč do 200 000Kč. Poplatek za uzavření smlouvy o stavebním spoření činí 0,5% z cílové částky.

7.2.1.3 **MAXI konto**

MAXI konto je obecně jakékoliv stavební spoření pro klienty, kteří nesplňují podmínky pro produkty MOPÍSEK a MAXI konto.

7.2.1.4 **VIP konto**

Jedná se o případ, kdy klient ukončuje „starou“ smlouvu a hned si uzavírá novou smlouvu o stavebním spoření. Podmínkou je přeúčtování částky ze „staré“ smlouvy na novou ve výši úhrady za uzavření smlouvy o stavebním spoření. Výhodou je to, že se na „starou“ smlouvu nevztahuje tříměsíční výpovědní lhůta, naspořené peníze dostane do čtrnácti dnů.

7.2.1.5 **MAXI spoření**

Představuje spojení stavebního spoření a penzijního připojištění. Snahou je, aby klient maximálně zhodnotil své úspory a využil dvě státní podpory (státní podporu ze stavebního spoření a státní příspěvek z penzijního připojištění).

7.2.1.6 Prodloužení PLUS

Nejedná se o uzavření nové smlouvy o stavebním spoření. Nabídka je určena klientům, jejichž aktuální zůstatek na účtu stavebního spoření činí minimálně 100 000 Kč a zároveň mají naspořeno minimálně 30 % cílové částky.

Prodloužení PLUS spočívá v možnosti navýšení cílové částky pouze za polovinu běžného poplatku při zachování aktuálního tarifu a vkladové úrokové sazby.

Tento produkt je výhodný především pro klienty, kteří mají uzavřenou smlouvu o stavebním spoření do 31.12.2003, tedy v tarifu Profit. Dříve tyto smlouvy při navýšení cílové částky automaticky spadly na nový tarif Kredit. Současně byla klientům odebrána jedna třetina dosud připsaných úroků z vkladu. Smlouvy se tak dostaly na úroveň, jakoby byly od začátku vedeny v tarifu Kredit.

Maximální částka navýšení pro tříleté Prodloužení PLUS se rovná padesáti procentům naspořených prostředků, pro šestileté Prodloužení PLUS pak sto procentům naspořených prostředků. Zároveň však maximální navýšení může činit 500 000 Kč.

7.2.2 Úvěry

MPSS poskytuje úvěry pro fyzické i právnické osoby ve dvou základních programech, a to program Bydlení a program Rekonstrukce.

V případě programu BYDLENÍ se jedná o úvěry poskytnuté na tyto účely:

- ✓ výstavba bytového/rodinného domu/bytu,
- ✓ koupě bytového/rodinného domu/bytu/stavby,
- ✓ koupě pozemku,
- ✓ úhrada vkladu/podílu právnické osobě,
- ✓ vypořádání manželů spoluvlastníků/dědiců,
- ✓ úhrada za převod členských práv/podílů v právnické osobě,
- ✓ úplatný převod/přechod domu/bytu rozestavěné stavby/pozemku dle zvláštního předpisu,
- ✓ splacení úvěru/půjčky od bankovní instituce.

V případě programu REKONSTRUKCE se jedná o úvěry poskytnuté na tyto účely:

- ✓ změna/údržba stavby/udržovací práce,
- ✓ připojení domu k veřejným sítím technického vybavení,
- ✓ splacení úvěru/půjčky od nebankovního subjektu.

Program BYDLENÍ má oproti programu REKONSTRUKCE výhodnější úrokovou sazbu z úvěru.

Ve své práci se budu zabývat pouze úvěry pro fyzické osoby.

Úvěry lze rozdělit do dvou skupin – přidělený úvěr (neboli úvěr ze stavebního spoření) a překlenovací úvěr.

7.2.2.1 Přidělený úvěr

Přidělený úvěr je klientovi nabízen po splnění podmínek daných zákonem o stavebním spoření č.423/2003 Sb., Všeobecnými obchodními podmínkami a Všeobecnými úvěrovými podmínkami. Klient si o tento úvěr nežádá, MPSS mu jej sama nabízí.

Tři podmínky pro přidělení úvěru:

- ✓ účastník stavebního spoření naspořil nejméně 40% z cílové částky,
- ✓ od uzavření smlouvy o stavebním spoření uběhlo nejméně 24 měsíců,
- ✓ klient musí dosáhnout určitého parametru ohodnocení (nejméně 55 bodů).

Maximální výše úvěru se rovná rozdílu cílové částky a zůstatkem na účtu účastníka.

Úroky z úvěru se pohybují v rozmezí 3 – 6% dle tarifu a varianty. Výše splátky a splatnost úvěru se opět odvíjí od zvoleného tarifu a varianty.

Tabulka 2: Tarif Profit

| Varianta | Úrok z vkladu p.a. | Úrok z úvěru p.a. | Splátka úvěru (% z cílové částky) | Splatnost v letech |
|------------|--------------------|-------------------|-----------------------------------|--------------------|
| Rychlá | 3% | 6% | 0,6% | 12 |
| Standardní | 3% | 6% | 0,5% | 15,75 |
| Pomalá | 3% | 6% | 0,4% | 24 |

Zdroj: Materiály Modré pyramidy stavební spořitelny, a.s.

Tabulka 3: Tarif Kredit

| Varianta | Úrok z vkladu p.a. | Úrok z úvěru p.a. | Splátka úvěru (% z cílové částky) | Splatnost v letech |
|------------|--------------------|-------------------|-----------------------------------|--------------------|
| Rychlá | 2% | 5% | 0,75 | 8 |
| Standardní | 2% | 5% | 0,6 | 10,5 |
| Standardní | 2% | 4% | 0,9 | 6 |
| Pomalá | 2% | 5% | 0,55 | 16 |
| Pomalá | 2% | 4% | 0,6 | 9,5 |
| Pomalá | 2% | 3% | 0,75 | 7 |

Zdroj: Materiály Modré pyramidy stavební spořitelny, a.s.

Výhody přiděleného úvěru:

- ✓ pevná úroková sazba po celou dobu splácení,
- ✓ neúčtuje se poplatek za vyřízení úvěru,
- ✓ do 300 000 Kč je úvěr bez dokládání bonity,
- ✓ do 500 000 Kč bez zajištění,
- ✓ dokládá se pouze účelovost úvěru (mimo naspořenou částku).

7.2.2.2 Překlenovací úvěr

Překlenovací úvěr slouží především k rychlému získání finančních prostředků a k překonání doby mezi uzavřením smlouvy a získáním nároku na řádný úvěr ze stavebního spoření (přidělený úvěr). Výše překlenovacího úvěru se rovná cílové částce, na kterou klient uzavře smlouvu. Platby, které stavební spořitelně odvádí, se skládají z tzv. dospořování na vkladový účet stavebního spoření (ve výši 0,3% z cílové částky) a splátek úroků na úvěrový účet, které se po dobu překlenovacího úvěru platí z celé cílové částky.

Výhodou je, že má klient po celou dobu trvání překlenovacího úvěru nárok na státní podporu.

Doba fixace úrokové sazby z překlenovacího úvěru je zaručena na 6 let.

Překlenovací úvěry jsou poskytovány ve dvou základních programech – program Bydlení a Rekonstrukce. Od těchto programů, od zajištění a výše akontace se pak odvíjí výše úroku z úvěru. Poskytují se od nula procentní akontace.

Tabulka 4: Úrokové sazby (p.a.) pro překlenovací úvěr

| Zajištění | Program BYDLENÍ | | | Program REKONSTRUKCE | | |
|------------------------------------|--------------------------------------|---|--------------------------------------|--------------------------------------|---|--------------------------------------|
| | Akontace do 20% cílové částky | Akontace od 20% do 35% cílové částky | Akontace od 35% cílové částky | Akontace do 20% cílové částky | Akontace od 20% do 35% cílové částky | Akontace od 35% cílové částky |
| Bez zajištění | 6,69% | 6,39% | 6,39% | 6,69% | 6,39% | 6,39% |
| Ručitel(é) | 6,69% | 6,39% | 6,39% | 6,69% | 6,39% | 6,39% |
| Nemovitost, vklad, bankovní záruka | 5,8% | 5,8% | 5,4% | 6,3% | 6,3% | 6,1% |

Zdroj: Materiály MPSS

7.2.2.3 Hypoúvěr, Hypoúvěr 100

Jedná se o úvěr s minimální cílovou částkou 300 000 Kč. Lze jej uzavřít v rychlé nebo standardní variantě. Podstata spočívá v tom, že je zajištěný převážně zástavou nemovitosti (alespoň 50% rizika). Poskytuje se již od nula procentní akontace. Celková maximální doba splatnosti úvěru je 24 let. Tento typ úvěru zaručuje fixaci úrokové sazby z úvěru během trvání překlenovacího úvěru na 6 let. Minimální výše dospořování je 0,2% z cílové částky. Přidělený úvěr má pak pevnou úrokovou sazbu po celou dobu splácení.

U Hypoúvěru se poskytuje úvěr maximálně do výše 80% ceny zastavené nemovitosti.

U Hypoúvěru 100 je úvěr poskytován až do 100% obvyklé ceny nemovitosti (dle aplikačního scóringu).

Od 1.1.2009 uvedla MPSS nový produkt, a to Hypoúvěr a Hypoúvěr 100 s prodlouženou splatností na 28 let (Hypoúvěr 28Y, Hypoúvěr 100 28Y). Tento úvěr lze uzavřít pouze v pomalé variantě s úrokovou sazbou z úvěru ve výši 5% p.a. Minimální dospořování činí 0,175% z cílové částky. Splátka přiděleného úvěru je ve výši 0,55% z cílové částky. U tohoto úvěru je zaručena fixace úrokové sazby z úvěru během trvání překlenovacího úvěru opět na 6 let.

Tabulka 5: Úrokové sazby (p.a.) pro Hypoúvěr a Hypoúvěr 100

| | Akontace do 35% cílové částky | Akontace od 35% cílové částky |
|-------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Hypoúvěr | 5,19% | 4,89% |
| Hypoúvěr 100 | 5,89% | 5,89% |
| Hypoúvěr 28Y | 5,19% | 4,89% |
| Hypoúvěr 100 28Y | 5,89% | 5,89% |

Zdroj: Materiály MPSS

7.2.2.4 Hypoúvěr Garant, Hypoúvěr Garant 100

Jedná se opět o úvěr s minimální cílovou částkou 300 000 Kč. Lze jej uzavřít pouze ve standardní variantě s úrokovou sazbou z úvěru 5% p.a.

Na rozdíl od Hypoúvěru a Hypoúvěru 100 je maximální doba splatnosti 20 let (z toho překlenovací úvěr trvá 10 let a následný přidělený úvěr také 10 let při nula procentní akontaci). Doba fixace úrokové sazby je u překlenovacího úvěru 10 let. Přidělený úvěr má pevnou úrokovou sazbu po celou dobu splácení. Jedná se tedy o produkt, kde je

garantována předem stanovená úroková míra z úvěru. Má však přísnější požadavky na bonitu a vyšší měsíční splátky.

Dalším rozdílem oproti předchozím produktům je výše minimálního dospořování ve fázi překlenovacího úvěru, která činí 0,33% z cílové částky.

Úroková sazba pro Hypoúvěr Garant je 5,44% p.a. Úroková sazba pro Hypoúvěr Garant 100 je ve výši 6,14% p.a.

7.2.2.5 V.I.P. úvěr

Tento typ úvěru je určen klientům, kteří u MPSS úvěr již čerpají a řádně jej minimálně 12 měsíců splácí (maximálně jedna upomínka pro nesplácení).

Další cílovou skupinou jsou klienti, kteří v posledních 12 měsících úvěr u MPSS splatili, přičemž před splacením jej minimálně 12 měsíců řádně spláceli (maximálně jedna upomínka pro nesplácení).

V.I.P. úvěr se poskytuje opět od nula procentní akontace. Riziko úvěru je do 200 000 Kč. Úvěr je bez zajištění, bonitu musí prokázat klient, není zde možnost přistoupení spoludlužníka.

Úroková sazba je 5,99% p.a.

7.2.2.6 Pohotovostní úvěr

Jedná se o formu vyřízení překlenovacích a přidělených úvěrů. Je určen pro klienty, kteří potřebují mít předem připravené peníze, znají pouze svou bytovou potřebu, ale neznají ještě dodavatele. Klient tedy při vyřizování úvěru nedokládá účelovost. Lhůta na výběr nemovitosti je 9 měsíců

7.2.2.7 Rychloúvěr

Jedná se o rychlé vyřízení úvěru s minimem potřebných dokladů a bez zajištění. Úvěr je poskytován do výše 300 000 Kč. Maximální splatnost je 15 let. Úroková sazba při akontaci do 20% cílové částky je 6,59% p.a., při akontaci od 20% cílové částky je 6,39% p.a.

7.2.2.8 Renovační program

Tento program umožňuje výhodněji získávat prostředky ze do fondu oprav s využitím stavebního spoření, překlenovacího nebo přiděleného úvěru.

Tabulka 6: Úrokové sazby (p.a.) pro Renovační program:

| Zajištění | Akontace do 20% cílové částky | Akontace od 20% do 35% cílové částky | Akontace od 35% cílové částky |
|------------------------------------|--------------------------------------|---|--------------------------------------|
| Bez zajištění | 7,6% | 7,6% | 7,4% |
| Ručitel(é) | 7,5% | 7,5% | 7,1% |
| Nemovitost, vklad, bankovní záruka | 6,6% | 6,6% | 6,4% |

Zdroj: Materiály MPSS

7.2.2.9 Zelený úvěr

Zelený úvěr je určen pro financování ekologického bydlení, vztahuje se například na financování zateplení domů, solární panely atd. Za jistých podmínek je vyřízení úvěru bez poplatku. Financování je zajištěno pomocí Zeleného Hypoúvěru, Zeleného Rychloúvěru, Zeleného Renoúvěru Multi (pro právnické osoby).

Poznámka: Ve spolupráci s Komerční bankou, a.s. nabízí Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s. svým klientům i hypotéky Komerční banky.

7.2.3 Vedlejší produkty

MPSS nabízí i bankovní produkty Komerční banky, a.s. (tzv. Modré produkty), penzijní připojištění KB a různá pojištění. Snaží se tak poskytnout klientovi komplexní servis v oblasti financí.

7.2.3.1 Modré produkty

MPSS nabízí svým klientům také produkty Komerční banky, a.s.(dále jen KB). Jedná se o běžné účty Modré konto a Modré konto plus, dále pak o Modrou kreditní kartu Modrou půjčku. Cílem je vytvoření jednotné obchodní strategie mezi MPSS a KB. Tyto produkty jsou podmíněny založením stavebního spoření u MPSS, jsou tedy nabízeny stávajícím nebo novým klientům.

U běžných účtů nesmí mít klient založen běžný účet u KB, aby nedocházelo k „přetahování“ klientů, neboť tzv. Modrá konta jsou výhodnější než obdobné produkty (tzv. Červená konta) u KB.

Modré kreditní karty jsou dlouhodobým klientům nabízeny na základě Behaviorálního scóringu, kdy klient nedokládá příjmy a má předem předschválený úvěrový limit. Pokud

MPSS nenabídne klientovi tento produkt automaticky, může si o něj na základě doložení příjmů a aplikačního scóringu také požádat. Modrá kreditní karta je poskytována na rok zdarma – bez ročního poplatku.

Modrá půjčka představuje spotřebitelský úvěr a získává se za stejných podmínek jako Modrá kreditní karta.

MPSS nabízí také studentské běžné účty KB a spořicí účet KB. Výjimkou není ani penzijní připojištění KB.

7.2.3.2 Penzijní připojištění

Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s. nabízí svým klientům také produkt penzijní připojištění, jehož poskytovatelem je Penzijní fond Komerční banky, a.s. Jedná se o produkt dlouhodobého spoření se státní podporou.

7.2.3.3 Pojištění

Spořitelna nabízí také Rozikové životní pojištění PYRAMIDA. Toto pojištění je určeno jako doplňková služba k úvěrům Modré pyramidy ze stavebního spoření.

Ve spolupráci s Allianz pojišťovnou, a.s. nabízí pojištění majetku a povinné ručení.³⁹

³⁹ Materiály MPSS

8 Obecný postup zpracování úvěrů Modré Pyramidy stavební spořitelny, a.s.

V této části práce se zaměřím pouze na úvěry Modré pyramidy stavební spořitelny, a.s., které se využívají při financování výstavby rodinného domu. Jedná se o skupinu úvěrů zajištěných nemovitostí (podkapitola 5.2.2.3, 5.2.2.4).

Úvěr od MPSS může využít jen účastník stavebního spoření. Čili každé žádosti o úvěr musí předcházet uzavření smlouvy o stavebním spoření.

Jak již bylo uvedeno, MPSS poskytuje úvěry až do výše 100% ceny zastavené nemovitosti.

Úvěry s nestandardním zajištěním až do výše 100% ceny dané nemovitosti (Hypoúvěr 100, Hypoúvěr 100 28Y a Hypoúvěr Garant 100) představují určitou nejistotu. Dopředu nikdy nevíme, jak vysoká bude cena nemovitosti odhadnuta externím odhadcem trvale spolupracujícím s MPSS. I v případě, že bude odhad nemovitosti příznivý, může být následně ponížen hypotečním analytikem MPSS. Úvěry s nestandardním zajištěním mají také vyšší úrokovou sazbu z překlenovacího úvěru, což se promítne i do požadované bonity, kdy nároky na ni jsou nejvyšší ze všech možných typů úvěrů poskytovaných MPSS. Pokud to tedy není nutné a klientovi postačí úvěr ve výši osmdesáti procent ceny zastavované nemovitosti (tj. úvěr se standardním zajištěním), doporučuji se těmto úvěrům raději vyhnout.

Hypoúvěr Garant sice nepatří do skupiny úvěrů s vysokým nárokem na bonitu, ale vyznačuje se podstatně vyššími měsíčními splátkami překlenovacího úvěru. Tento produkt je tak vhodný spíše pro konzervativní klienty a obecně není příliš obvyklý.

Z těchto důvodů je mezi klienty nejpopulárnější produkt Hypoúvěr, příp. Hypoúvěr 28Y. Na tyto dva produkty se později zaměřím.

8.1 Fáze úvěrového procesu

Obecně lze rozdělit postup úvěrového případu na několik fází:

1. analýza klienta,
2. zpracování úvěrových simulací,

3. žádost o úvěr,
4. čerpání úvěru,
5. splácení úvěru, vypořádání úvěrové smlouvy.

8.1.1 Analýza klienta

Tato fáze představuje první „informační“ schůzku klienta s poradcem MPSS. Klient sdělí svému finančnímu poradci své bytové potřeby. Poradce by měl provést důkladnou analýzu klienta, aby zjistil skutečný stav jeho financí (potřebných k požadované bonitě) a potřeb. Je také nutné zjistit všechny důležité informace, které by mohly průběh úvěrového procesu negativně ovlivnit, nebo naopak, které mohou mít kladný vliv na celý proces. Všechny tyto kroky mají směřovat k sestavení optimální úvěrové simulace. Ta většinou nebývá předmětem první schůzky, jelikož úvěrové simulace bývají složité, občas se úvěry různě kombinují a je třeba vše pečlivě propočítat. Klient si často odnáší jen hrubé rysy úvěrové simulace, kdy se především zajímá o výši úrokové sazby, její fixaci a délku splácení celého úvěru.

8.1.2 Úvěrové simulace

V této fázi dochází již ke zpracování informací od klientů a k návrhu úvěrových simulací. Poté následuje schůzka s klienty, na které jsou obeznámeni s variantami řešení jejich bytové situace.

8.1.3 Žádost o úvěr

V této fázi dochází již k samotnému zpracování úvěrového případu. Klient musí poskytnout veškeré podklady dokládající bonitu, účelovost, zajištění úvěru a doklady nutné pro čerpání úvěru. Samotná etapa je velmi náročná na čas a administrativu.

▪ Bonita

„Bonita je schopnost účastníka plnit své finanční závazky (potažmo splácet úvěr ze svých volných prostředků).

Hodnocení bonity zahrnuje uvedení a doložení příjmů účastníka, dále pak uvedení výdajů účastníka a případné doložení dokladů o plnění závazků účastníka (nejčastěji bankovní informace) a samotný výpočet bonity.

Hodnotí se rodina účastníka, rodina spoludlužníka, rodina ručitele.

Poznámka: Rodina, tzn. oba manželé a nevýdělečné děti do věku 26 let.

Uvádí se příjmy a výdaje každého účastníka úvěrového vztahu, v případě ženatých/vdaných účastníků se uvádějí i příjmy a výdaje manžela(-ky).

Požadavky na bonitu se liší dle zařazení úvěru do dvou skupin. MPSS rozlišuje dvě rizikové skupiny úvěru, které jsou zobrazeny v tabulce.

Tabulka 7: Rizikové skupiny úvěrů, posuzovaná splátka

| Riziková skupina | Skupina úvěru | Výpočet splátky |
|------------------|---|--|
| I. | Přidělené úvěry, překlenovací úvěry s termínem přidělení do 15 měsíců | Anuitní splátka úvěru (splátka přiděleného úvěru) |
| II. | Překlenovací úvěry s termínem přidělení nad 15 měsíců | Splátka úroků ve fázi překlenovacího úvěru + dospořování + poplatek za vedení účtu |

Zdroj: Materiály MPSS

Od rizikové skupiny se pak odvíjí výše existenčního minima. Existenční minimum se skládá ze základní částky pro první osobu a základní částky pro každou další osobu v domácnosti. Existenční minimum je navýšeno o rezervu z měsíční splátky všech požadovaných úvěrů. Částky existenčního minima jsou uvedeny v tabulce.

Tabulka 8: Částky existenčního minima při výpočtu bonity

| Riziková skupina | Druh úvěru | Částka za hlavní osobu (dlužníka) | Částka za ostatní osoby (členy rodiny) | Rezerva ze splátky |
|------------------|---|-----------------------------------|--|--------------------|
| I. | PdÚ a PkÚ s termínem přidělení do 15 měsíců | 5 700 Kč | 2 200 Kč | 20% |
| | Hypoúvěr, Hypoúvěr Garant | | | |
| | Hypoúvěr 100, Hypoúvěr Garant 100 | 6 700 Kč | 3 800 Kč | |
| II. | Překlenovací úvěry s termínem přidělení nad 15 měsíců | 6 500 Kč | 2 700 Kč | |

Zdroj: Materiály MPSS

Poznámka: U Hypoúvěru 100 a Hypoúvěru Garantu 100 se započítává nejen 20% rezerva ze splátky, ale i z ostatních výdajů.

▪ **Účastníci úvěrového případu**

- ✓ věk účastníků (dlužník, spoludlužník, ručitel) v době splácení nesmí být více jak 75 let,
- ✓ manželka dlužníka je ze zákona spoludlužníkem u úvěru (nemůže ručit); výjimka je možná jen u těch případů rozděleného společného jmění majetku, kdy příjmy žadatele o úvěr stačí na bonitu celé rodiny,
- ✓ spoludlužník přistupuje do úvěrového vztahu v případě, když je dlužník nebonitní, nepojistitelný nebo mu bude v době splatnosti více jak 75 let,
- ✓ úvěrovou smlouvu podepisuje dlužník a manžel(-ka), spoludlužník,
- ✓ ručitel přistupuje z důvodu zajištění úvěru,
- ✓ v případě, že je dlužníkem nezletilý účastník, rodiče podepisují úvěrovou smlouvu jako spoludlužníci a za dítě tuto smlouvu podepisuje kolizní opatrovník stanovený soudem.

▪ **Prokázání účelovosti**

Klient vždy prokazuje využití všech úvěrových prostředků na bytové potřeby. Zvláštní pozornost patří úvěrům ze stavebního spoření, kde došlo k uzavření úvěrové smlouvy v průběhu vázací doby spoření. Veškeré stavby a stavební úpravy, financované MPSS, musí mimo jiné splňovat ustanovení stavebního zákona. Od 01.01.2007 vstoupil v platnost Zákon č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu, který nahrazuje do té doby platný Zákon č. 50/1976 Sb. o územním plánování a stavebním řádu.

▪ **Zajištění úvěru**

Zajistit vhodným zajišťovacím prostředkem je třeba vždy tzv. riziko úvěru, pokud není hranice rizika v daném případě v pásmu, kdy MPSS nevyžaduje zajištění. Rizikem se v případě PkÚ a PdÚ rozumí rozdíl mezi cílovou částkou a zůstatkem na spořicímu účtu účastníka.

Mezi akceptovatelné zajišťovací prostředky řadí MPSS tyto:

- ✓ zástavní právo k nemovitosti, která je na území ČR a zapsána v katastru nemovitostí;
- ✓ ručitelský závazek osob, které jsou občany ČR s trvalým pobytem v ČR (u vybraných předhypotečních úvěrů je možné také ručení právnickou osobou - developerem);

- ✓ zástavní právo k pohledávce - zajištění vklady u bankovního ústavu v ČR ;
- ✓ bankovní záruka od bankovního ústavu v ČR.

MPSS neakceptuje:

- ✓ cenné papíry (akcie, dluhopisy, vkladové listy, životní pojistky, apod.),
- ✓ movité věci (šperky, drahé kameny apod.).

Všechny akceptovatelné zajišťovací prostředky lze v zájmu dosažení požadované výše zajištění kombinovat.

Zástava nemusí patřit účastníkovi stavebního spoření, jeho úvěr může zajistit svou nemovitostí nebo vkladem třetí osoba.

MPSS je oprávněna požadovat dodatečné zajištění nebo změnu zajištění i v průběhu úvěrového vztahu, jestliže zjistila závažné skutečnosti, které ohrožují návratnost úvěru.

Standardně požadované zajištění úvěru je uvedeno v následující tabulce.

Tabulka 9: Zajištění

| Klient | Nárok | Nezajištěné | Ručitel | Nemovitost |
|-------------------|-------------------------------|--------------------------------------|---|----------------|
| Dlouhodobý | PdÚ | Do 500 000 Kč (sčítají se rizika) | Nepoužívá se | Nad 500 000 Kč |
| | PkÚ do 15 měsíců | | | |
| | VIP úvěr | | | |
| | Rychloúvěr (BSM) | | | |
| Krátkodobý | Projde aplikačním scóringem | Do 300 000 Kč (sčítají se rizika) | 1 ručitel do 500 000 Kč (sčítají se rizika) | Nad 500 000 Kč |
| | Neprojde aplikačním scóringem | Nelze poskytnout | 1 ručitel do 300 000 Kč; 2 ručitelé do 500 000 Kč (sčítají se rizika) | Nad 500 000 Kč |
| Nový | PkÚ nad 15 měsíců | Nelze poskytnout | 1 ručitel do 300 000 Kč; 2 ručitelé do 500 000 Kč (sčítají se rizika) | Nad 500 000 Kč |

Zdroj: Materiály MPSS

Poznámka: BSM = behaviorální scóringový model.

Poznámka: Sčítání rizik nebo též slučování rizik – rizika poskytnutá v rámci společné domácnosti pro jednotlivé úvěry se sčítají.

Poznámka: V případě Hypoúvěrů (Hypoúvěr, Hypoúvěr 28Y, Hypoúvěr 100, Hypoúvěr Garant, Hypoúvěr Garant100) se vždy jako zajišťovací prostředek požaduje nemovitost.

Poznámka: V případě úvěru poskytnutého za účelem získání družstevního bytu má MPSS přísnější požadavky na zajištění.⁴⁰

⁴⁰ Materiály MPSS

8.1.4 Čerpání úvěru

Je-li účastníkovi stavebního spoření úvěr schválen, může jej na základě Žádosti o výplatu začít čerpat. „Výplaty úvěrů probíhají bezhotovostním platebním stykem. Klient obdrží finanční prostředky na určený bankovní účet. Ve zcela výjimečných případech lze vyplatit úvěr poštovní poukázkou. Způsob čerpání se řídí podle účelu úvěru, zajištění úvěru a podle konkrétních podmínek uvedených v úvěrové smlouvě. Jakmile obdrží úvěrový pracovník MPSS „Žádost o výplatu“, zkontroluje, zda je možné výplatu provést. Prověřuje, zda byla dodržena účelovost dle úvěrové smlouvy, zda existuje bankovní spojení, zadání inkasa (zaktivnění); v případě, že uplynula od poslední kontroly registrů doba 3 měsíce či více, je nutné provést dotaz do CBCB i SOLUSu na všechny účastníky smlouvy.“⁴¹

Poznámka: CBCB, tj. Bankovní registr klientských informací (pro fyzické osoby). Registr SOLUS vytváří dva negativní registry klientských informací, které shromažďují informace o klientech, kteří se dostali do problémů se splácením svých závazků u některého z členů sdružení SOLUS; jde o Registr FO, do kterého jsou zařazovány fyzické osoby, a Registr IČ, do kterého jsou zařazovány fyzické osoby podnikatelé a právnické osoby. Mimo to ještě využívá MPSS Centrální registr úvěrů ČNB (pro podnikatelské subjekty).

8.1.5 Splácení úvěru, vypořádání úvěrové smlouvy

„Splácení úvěru probíhá pouze inkasem z účtu v předepsaných splátkách. První splátka přiděleného úvěru musí být připsána na účet nejpozději do 25. dne následujícího měsíce po prvním čerpání. U překlenovacího úvěru musí být první splátka dospořování připsána na účet nejpozději do 25. dne následujícího měsíce po vystavení úvěrových smluv; první splátku úroků musí MPSS obdržet do 25. dne následujícího měsíce po prvním čerpání peněžních prostředků z úvěru.

Klient po dobu trvání **překlenovacího úvěru** splácí pouze úroky z úvěru, ne jeho jistinu.

⁴¹ Materiály MPSS

→ Měsíční splátka překlenovacího úvěru

= (cílová částka * úroková sazba [%]) / 1200 + poplatek za vedení úvěrového účtu + poplatek za vedení spořicího účtu + měsíční dospořování.

→ Výše dospořování

= $CC \times \%$ (dle zvoleného produktu nebo vyšší dle žádosti klienta).

Úvěrový účet je zatěžován měsíčně úroky vypočtenými ze skutečně vyčerpané částky

Klient po dobu trvání překlenovacího úvěru dospořuje na spořicí účet, jedná se o nepřímé umořování jistiny. Cílem je naspoření minimálně 40% cílové částky nutné pro získání přiděleného úvěru. PkÚ je splacen v okamžiku přidělení cílové částky. Předčasné splacení překlenovacího úvěru je spojeno se sankcemi

Klient po dobu trvání **přiděleného úvěru** splácí anuitní splátky, zahrnující splátku úroků a jistiny. Výše měsíčních splátek je závislá na kombinaci tarifu, varianty a úroku z úvěru. V měsíčních splátkách přiděleného úvěru jsou zahrnuty splátky jistiny přiděleného úvěru i splátky úroků z tohoto úvěru. PdÚ se úročí úrokovou sazbou uvedenou ve smlouvě. PdÚ je možný splatit předčasně bez sankcí. ⁴²

Úvěrová smlouva zaniká úplným splacením úvěru. Jakmile účastník stavebního spoření splatí svůj dluh vůči MPSS, uvolní spořitelna zástavy a vinkulace zastavené v její prospěch a posléze klientovi zašle dopis o vypořádání úvěru.

8.1.6 Pojištění

MPSS vždy vyžaduje, aby nemovitost, kterou je zajištěn úvěr, byla pojištěna proti povodním a záplavám. Klient pak přikládá všeobecné pojistné podmínky spolu s vinkulací pojistné smlouvy ve prospěch MPSS. V případě, že klient dává do zástavy „rozestavěnou stavbu“, musí být pojištění sjednáno na budoucí cenu nemovitosti.

MPSS nevyžaduje životní pojištění u dlužníka, pokud v době splacení úvěru nedosáhne věku 65 let.

⁴² Materiály MPSS

9 Návrh příručky pro poradce Modré pyramidy stavební spořitelny, a.s.

Cílem mé práce je, po domluvě s pracovištěm MPSS v Kroměříži, navržení příručky, která by měla být nápomocna finančním poradcům MPSS při zpracovávání úvěru pro financování výstavby rodinného domu (dále jen Příručka).

V této části využiji obecná východiska uvedena v předchozí kapitole a také mé zkušenosti získané praxí z doby, kdy jsem byla finančním poradcem MPSS.

▪ Příručka pro zpracování úvěru na financování výstavby rodinného domu

Při zpracování příručky jsem vzala v potaz tři modelové výchozí situace, které mohou nastat při zpracování úvěru:

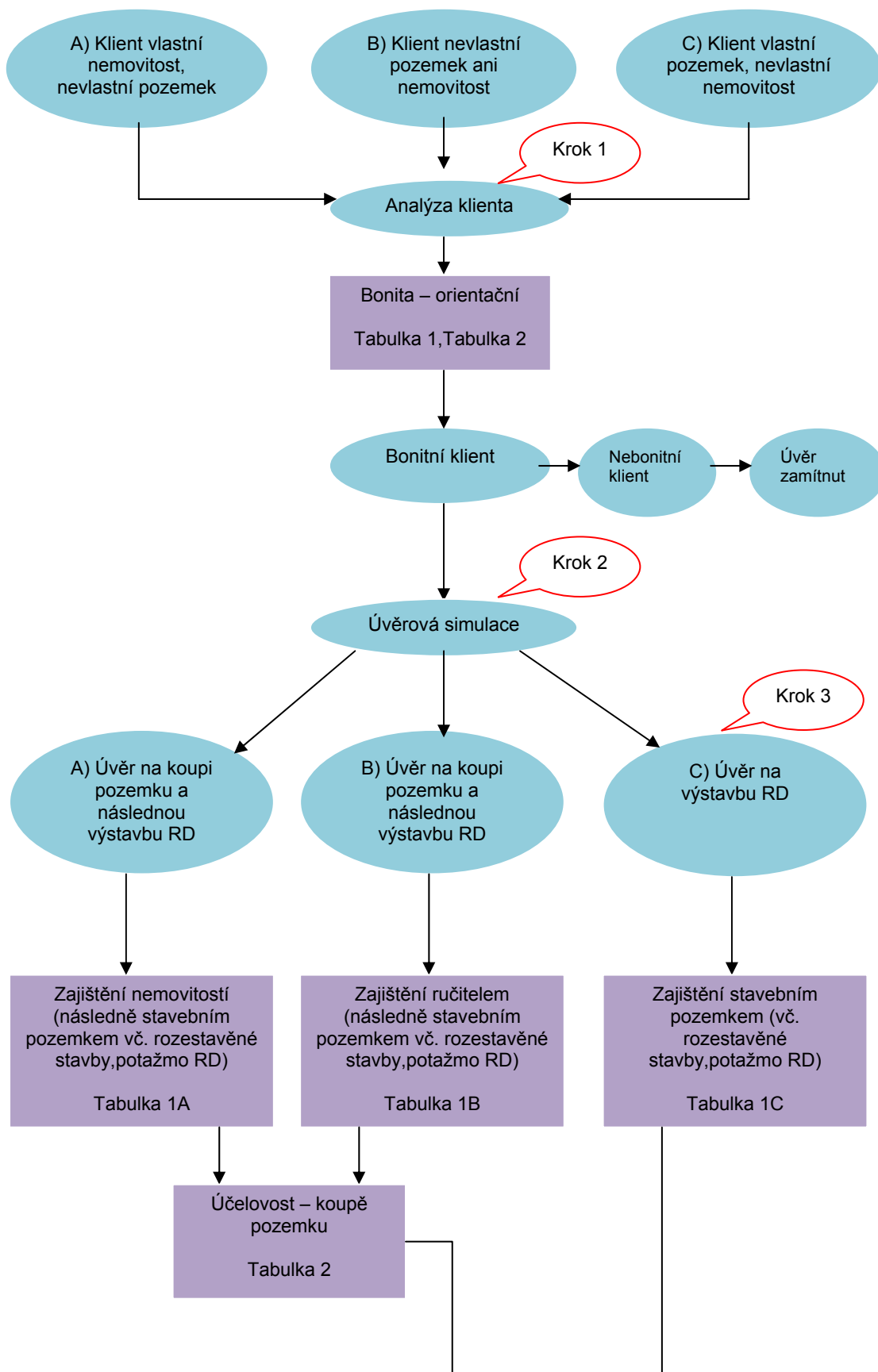
- A. případ, kdy klient vlastní nemovitost (ale nevlastní stavební pozemek);
- B. případ, kdy klient nevlastní nemovitost, ani stavební pozemek;
- C. případ, kdy klient vlastní stavební pozemek (nevlastní nemovitost).

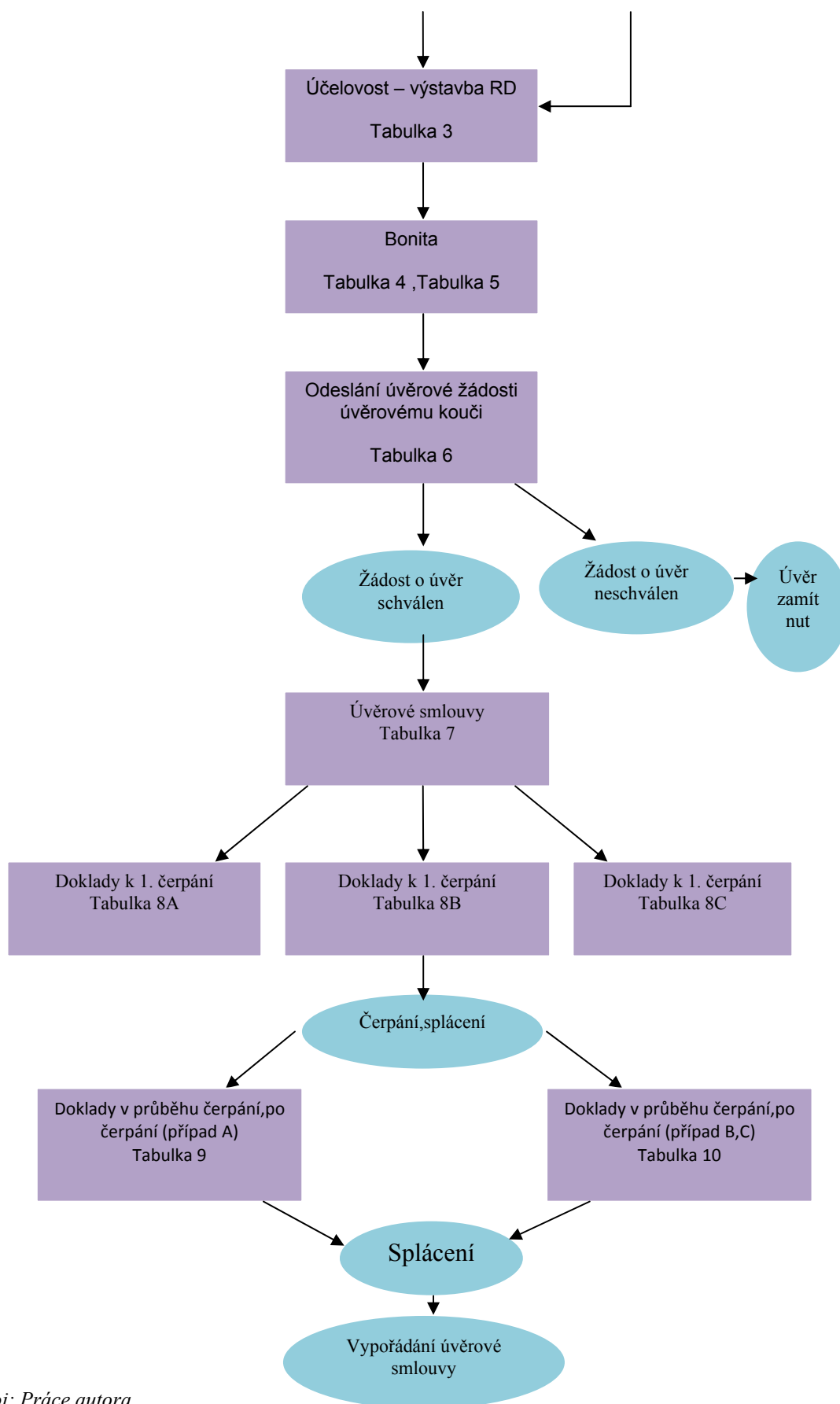
Každý z těchto případů má odlišný postup zpracování úvěru – viz. Příručka.

Součástí Příručky jsou i tabulky, které uvádějí doklady nutné k vyřízení úvěru.

Poznámka: Pro snazší propojení Příručky s kapitolou 8, ve které je řešen konkrétní úvěrový případ dle Příručky, je Příručka doplněna o „kroky“.

Obrázek 5:Příručka





Zdroj: Práce autora

▪ **Tabulky k Příručce**

Tabulka 10: Ad) Příručka - zajištění

| Tabulka 1A – doklady k zajištění nemovitostí | Splněno |
|---|----------------|
| LV zastavované nemovitosti | |
| odhad nemovitosti | |
| pojištění nemovitosti vč. VPP a vinkulace poj. | |

Zdroj: Práce autora

Tabulka 11: Ad) Příručka - zajištění

| Tabulka 1B - doklady k zajištění ručitelem | Splněno |
|---|----------------|
| Prohlášení ručitele k žádosti o úvěr (podepsané ručitelem, příp.manžel.) | |
| doklady k bonitě | |

Zdroj: Práce autora

Tabulka 12: Ad) Příručka - zajištění

| Tabulka 1C – doklady k zajištění staveb. pozemkem/rozestavěnou stavbou/RD | Splněno |
|--|----------------|
| LV pozemku (dlužníka) | |
| odhad (pozemku+odhad stavby) | |
| LV rozestavěná stavba a nádvoří * | |
| pojištění nemovitosti vč. VPP a vinkulace poj. | |
| zpráva o výstavbě ** | |

Zdroj: Práce autora

* výstavba postavena min. 1m nad zemí→geometrický plán→vloží se na Katastr nemovitosti (KN) →LV rozestavěná stavba a nádvoří

** před každým nezajištěným čerpáním nutná aktualizace zprávy o výstavbě

Tabulka 13: Ad) Příručka - účel

| Tabulka 2 – Doklady k účelu (koupě pozemku) | Splněno |
|--|----------------|
| kupní smlouva, resp. | |
| smlouva o budoucí kupní smlouvě pozemku | |
| LV (pozemku) | |

Zdroj: Práce autora

Tabulka 14: Ad) Příručka - účel

| Tabulka 3 – Doklady k účelu (výstavba) | Splněno |
|---|----------------|
| projekt (průvodní list projekt. dokumentace) | |
| fin. rozpočet (u rizika nad 750 tis.Kč) | |
| u stavby na cizím pozemku nájem. smlouva | |
| kopie žádosti o ohlášení stavby, resp. | |
| čestné prohlášení dlužníka | |
| ohlášení stavby, resp. | |
| stavební povolení (oznámení stavby) | |

Zdroj: Práce autora

Tabulka 15: Ad) Příručka - bonita

| Tabulka 4 - Bonita | | | |
|--------------------------------------|-----------|------------------------|-----------|
| Příjmy | Kč | Výdaje | Kč |
| ze závislé činnosti | | splátky úvěrů, půjček | |
| ze samost. výděl. činnosti | | výživné | |
| ze zahraničí | | platby pojištění | |
| z pronájmu | | platby PP | |
| důchody | | platby SS | |
| rodič. příspěvky/ přídavky na dítě | | leasingové splátky | |
| nemocenské dávky | | ručitelské závazky | |
| doživ. renta vypl. pojišťovnou | | spoludlužnické závazky | |
| ostatní sociální příspěvky | | ostatní | |
| Σ příjmy | | Σ výdaje | |
| Σ příjmy-Σ výdaje | | | |
| (-)existenční minimum | | | |
| (-)budoucí splátky úvěrů MPSS | | | |
| (-)rezerva ze splátky (20%) | | | |
| Σ (Σ ≥ 0 → klient je bonitní) | | | |

Zdroj: Práce autora

Tabulka 16: Ad) Příručka - bonita

| Tabulka 5 - Doklady k bonitě | Splněno |
|-------------------------------------|----------------|
| potvrzení o příjmu zaměstnance | |
| poslední 2 výplatní pásky, resp. | |
| OSVČ - daň. přiznání | |
| doklad o zaplacení daně | |

Zdroj: Práce autora

Tabulka 17: Ad) Příručka – úvěrová žádost

| Tabulka 6 - Formuláře/doklady k úvěr. žádosti | Splněno |
|--|----------------|
| Návrh na uzavření smlouvy o stavebním spoření | |
| Žádost o úvěr | |
| Prohlášení k žádosti o úvěr | |
| (+ předchozí doklady) | |

Zdroj: Práce autora

Tabulka 18: Ad) Příručka – úvěrové smlouvy

| Tabulka 7 – Úvěr.smlouvy/doklady | Počet | Zpracování - odeslání | Splněno |
|---|--------------------------|----------------------------------|----------------|
| Smlouva o PkÚ ze SS | 2 | 1x klient, 1x MPSS | |
| Příkaz k povolení inkasa-souhlas s inkasem | 1 | MPSS | |
| Smlouva o zřízení zástav.práv k pohledávce | 2 | 1x klient, 1x MPSS | |
| Smlouva o zřízení zástav.práv k nemovitosti | 3+ počet účastníků úvěru | 1x MPSS, zbytek na KN | |
| Návrh na zápis vkladu zástav.práv ze sml. o zříz.zást.práv k nem.ke sml.o PkÚ | 3 | 1x MPSS, zbytek na KN | |
| Žádost o vinkulaci poj.plnění ve prospěch MPSS | 3 | 1xMPSS, 1x klient, 1x pojišťovna | |
| Prohlášení ručitele (pokud nějaký existuje) | 2 | 1xMPSS, 1x ručitel | |

Zdroj: Práce autora

Tabulka 19: Ad) Příručka – doklady k 1.čerpání

| Tabulka 8A - Doklady před 1. čerpáním | Splněno |
|--|----------------|
| kupní smlouva s ověřenými podpisy | |
| LV nemovitosti se zapsanou zástavou ve prospěch MPSS | |
| jeden z následujících dokladů: | |
| 1.územ.plán.informace k provedení jednoduchých staveb | |
| 2.územní souhlas vydaný stavebním úřadem | |
| 3.územní rozhodnutí o umístění stavby | |
| 4.regulační plán | |
| 5.potvrzení příslušného stavebního úřadu, že pozemek je určen k výstavbě objektu k bydlení, příp. potvrzení může vydat i obecní úřad | |

Zdroj: Práce autora

Tabulka 20: Ad) Příručka – doklady k 1.čerpání

| Tabulka 8B - Doklady před 1. čerpání | Splněno |
|--|----------------|
| kupní smlouva s ověřenými podpisy | |
| jeden z následujících dokladů: | |
| 1.územ.plán.informace k provedení jednoduchých staveb | |
| 2.územní souhlas vydaný stavebním úřadem | |
| 3.územní rozhodnutí o umístění stavby | |
| 4.regulační plán | |
| 5.potvrzení příslušného stavebního úřadu, že pozemek je určen k výstavbě objektu k bydlení, příp. potvrzení může vydat i obecní úřad | |
| (+) doklady viz tabulka 8C | |

*Zdroj: Práce autora***Tabulka 21: Ad) Příručka – doklady k 1.čerpání**

| Tabulka 8C - Doklady před 1. čerpáním | Splněno |
|--|----------------|
| LV pozemku se zapsanou zástavou ve prospěch MPSS | |
| později LV rozestavěné stavby se zástavou ve prospěch MPSS | |
| fin.rozpočet (u rizika do 750 tis.Kč) | |
| smlouva o dílo, pokud existuje | |
| souhlas SÚ s Ohlášením, resp.ověř. průvod. listu projekt. dokumentace SÚ,příp. | |
| pravomocné staveb.povolení | |

Zdroj: Práce autora

Poznámka: V případě čerpání na plombu dodat nejpozději do 3 měsíců LV se zapsaným zástavním právem k nemovitosti ve prospěch MPSS

Tabulka 22: Ad) Příručka – doklady průběhu/po čerpání

| Tabulka 9 - Doklady v průběhu/po čerpání | Splněno |
|---|----------------|
| viz. tabulka 8C | |
| viz. tabulka 10 | |

*Zdroj: Práce autora***Tabulka 23: Ad) Příručka – doklady průběhu/po čerpání**

| Tabulka 10 - Doklady v průběhu/po čerpání | Splněno |
|--|----------------|
| LV se zapsaným objektem bydlení s uvedeným č.p. | |
| originály zálohových, resp. konečných faktur | |
| Oznámení záměru o užívání stavby potvrzené SÚ,příp. kolaudační souhlas | |

Zdroj: Práce autora

10 Financování výstavby rodinného domu

V této části práce ověřím, zda je mnou navržená Příručka použitelná v praxi. Příručku budu aplikovat na konkrétní příklad. Podotýkám však, že údaje týkající se samotných aktérů případu, jsou smyšlené.

V práci jsou použita data platná k březnu 2010.

10.1 Modelová situace

Uvažujme klasický model „české rodiny“ čítající 4 členy – tedy manželé Pospíšilovi a dvě děti. Rodina vlastní rodinný dům (dále jen RD) v obci nedaleko Kroměříže, chce si však postavit nový a stávající dům prodat. Součástí výstavby nového rodinného domu je i koupě stavebního pozemku.

Paní Pospíšilová má u MPSS smlouvu o stavebním spoření s nabídkou přiděleného úvěru ve výši 300 000 Kč.

Manželé mají představu, že koupí pozemku a výstavbu rodinného domu budou financovat zčásti z prodeje stávajícího RD a zbylé peněžní prostředky získají prostřednictvím úvěru od MPSS. Jako zajištění úvěru chtějí dát do zástavy kupující stavební pozemek a samotnou výstavbu nového RD (potažmo nový RD).

Postup zpracování úvěrového případu rozložím do několika fází.

10.1.1 Analýza klienta (krok 1)

Je důležité, aby finanční poradce MPSS hned na první schůzce získal od klientů všechny potřebné informace. V našem případě byly zjištěny tyto informace:

- ✓ Dlužník: Jaroslav Pospíšil, zaměstnán u společnosti Elpik, s.r.o. v Kroměříži na pozici revizní technika, čistý měsíční příjem činí 23 456 Kč.
- ✓ Spoludlužník: Barbora Pospíšilová, zaměstnána jako učitelka na Gymnáziu Kroměříž, čistý měsíční příjem je 17 654 Kč.

Přehled dalších informací, je uveden v následující tabulce.

Tabulka 24: informace o klientovi

| Informace | Částka/údaj |
|---|--------------|
| orientační čistý příjem žadatele (p.Pospíšil)/měsíc | 23 000 Kč |
| orientační čistý příjem manželky (pí.Pospíšilové)/měsíc | 17 000 Kč |
| měsíční výdaje: | |
| pojištění stávající nemovitosti | 140 Kč |
| SS pro děti | 2* 500 Kč |
| úrazové pojištění pro děti | 2* 300 Kč |
| penzijní připojištění - oba manželé | 2* 200 Kč |
| životní pojištění - p. Pospíšil | 470 Kč |
| měsíční výdaje celkem | 2 610 Kč |
| nabídka PdÚ (pí. Pospíšilová) | 300 000 Kč |
| vlastní nemovitost - odhadovaná cena | 1 100 000 Kč |
| cena stavebního pozemku | 550 000 Kč |
| v příp. potřeby přistoupení ručitele/spoludlužníka | ne |
| rozpočet stavby (dle projektu) | 3 200 000 Kč |
| stavěno svépomocí - skutečná cena stavby | 2 600 000 Kč |
| cena základové desky | 250 000 Kč |
| předpokládaná délka stavby | 1,5 - 2 roky |
| požadovaná výše úvěru | 1 500 000 Kč |

Zdroj: Práce autora

Poznámka: Klienti nechtějí stávající RD zatěžovat úvěrem, jelikož jej mají v plánu prodat s tím, že peněžní prostředky z prodeje budou následně použity na financování výstavby nového RD.

Poznámka: Stavební spoření dětí si přejí klienti zachovat.

Z hrubého nástinu příjmů a výdajů je patrné, že bude mít klient dostatečné volné peněžní prostředky, a je tedy bonitní.

10.1.2 Úvěrové simulace (krok 2)

Jak již bylo odůvodněno v kapitole 6, k nejpopulárnějším úvěrům patří Hypoúvěr, příp. Hypoúvěr 28Y. Na tyto dva produkty se nyní zaměřím.

▪ Předběžná simulace úvěru ve výši 1 500 000 Kč

Jako odrazový můstek mám posloužit nabídka PdÚ ve výši 300 000 Kč – tento úvěr bude poskytnut bez zajištění.

Úvěr v celkové výši bude rozdělen na dvě části – viz. následující tabulka.

Tabulka 25: úvěr ve výši 1 500 000 Kč

| Typ úvěru | Zajištění | Výše úvěru [Kč] | Čerpání |
|-----------|---|-----------------|-------------|
| PdÚ | bez zajištění | 300 000 | jednorázové |
| PkÚ | staveb.pozemkem vč. rozest.stavby,potažmo RD | 1 200 000 | postupné |

Zdroj: Práce autora

Při prvním čerpání uvolní MPSS úvěr ve výši 300 000 Kč a v případě překlenovacího úvěru 80% z ceny stavebního pozemku dle odhadu (maximální možná část, klient může čerpat i nižší částku dle potřeby) – viz. následující tabulka.

Tabulka 26: 1.čerpání úvěru 1 500 000 Kč

| Typ úvěru | 1.čerpání [Kč] |
|---------------|----------------|
| PdÚ | 300 000 |
| PkÚ | 440 000 *) |
| celkem | 740 000 |

Zdroj: Práce autora

Poznámka: Ad) 440 000 = 80% z 550 000 Kč (cena pozemku).*

Pokud má být stavební pozemek s postupnou výstavbou použit k zajištění celého úvěru ve výši 1 500 000 Kč, je třeba z dosud uvolněné částky 740 000 Kč koupit nejen stavební pozemek, ale také položit základovou desku a vystavět stavbu do minimální výše jednoho metru nad zemí. Pouze za těchto předpokladů bude možné nechat udělat geometrický plán, který se vloží do Katastru nemovitostí (KN) a na základě této změny vystaví Katastrální úřad (KÚ) list vlastnictví se zápisem „rozestavěná stavba a nádvoří“. V tuto chvíli bude možné provést odhad nemovitosti a použít stavební pozemek vč. rozestavěné stavby (potažmo RD) na zajištění překlenovacího úvěru.

Suma 740 000 Kč bude rozdělena dle následující tabulky.

Tabulka 27: kalkulace částky 740 000 Kč

| Částka 740 000 Kč rozdělena | [Kč] |
|-----------------------------|---------|
| koupě stavebního pozemku | 550 000 |
| zbude | 190 000 |
| cena základové desky | 250 000 |

Zdroj: Práce autora

Z tabulky 13 je patrné, že **finanční prostředky** z prvního čerpání **nebudou stačit** ani na položení základové desky, a tudíž klienti nebudou moci dále čerpat, jelikož nemají dostatečné zajištění. Nabízí se **řešení**, a to úvěr zajistit stávajícím RD s tím, že se později (v okamžiku, kdy budeme mít stavbu požadovanou cenu) zástava převede na nový RD, a tím pádem klienti mohou stávající RD prodat.

▪ **Nová simulace úvěru ve výši 1 500 000 Kč**

V tomto případě úvěr v celkové výši bude rozdělen ve stejném poměru jako předchozí varianta s tím rozdílem, že dojde ke změně zajištění (viz následující tabulka).

Poznámka: Předpokládejme, že stávající RD bude skutečně odhadnut na 1 100 000 Kč.

Tabulka 28: úvěr ve výši 1 500 000 Kč

| Typ úvěru | Výše úvěru [Kč] | Zajištění | Čerpání |
|-----------|-----------------|--|-------------|
| PdÚ | 300 000 | bez zajištění | jednorázové |
| PkÚ | 1 200 000 | stávající RD (880 000 Kč), pozemek vč.rozest.stavby (320 000 Kč)) | postupné |

Zdroj: Práce autora

Poznámka: Ad *) Jakmile to stav výstavby RD dovolí, bude zástava ze stávající nemovitosti převedena na nový RD.

Při prvním čerpání uvolní MPSS úvěr ve výši 300 000 Kč a v případě PkÚ může uvolnit až 80% z odhadované ceny nemovitosti, tj. 880 000 Kč (maximální možná část, klient může čerpat i nižší částku dle potřeby). Tyto peněžní prostředky již pokryjí koupi pozemku s následnou výstavbou (minimálně 1 metr nad zemí) – viz. následující tabulka.

Poznámka: Dlužník platí úrok ze skutečně vyčerpané částky.

Tabulka 29: 1.čerpání úvěru

| Typ úvěru | 1.čerpání [Kč] |
|--------------------------------------|----------------|
| PdÚ | 300 000 |
| PkÚ | 880 000 |
| celkem | 1 180 000 |
| Částka 1 180 000 Kč rozdělena | [Kč] |
| koupě stavebního pozemku | 550 000 |
| základová deska | 250 000 |
| výstavba (min.1m nad zemí) | 380 000 |

Zdroj: Práce autora

Po vyčerpání finančního prostředku z 1. čerpání se provede odhad stavebního pozemku včetně rozestavěné stavby na cenu budoucí dle projektu (další čerpání je zajištěno již stavebním pozemkem vč. rozestavěné stavby). Během postupného čerpání se aktualizuje tzv. zpráva o výstavbě, na jejímž základě je dlužníkovi postupně uvolňována peněžní částka (v našem případě 80% z hodnoty stavby dle zprávy o výstavbě).

Tabulka 30: 2.čerpání

| Údaj | [Kč] |
|---|--------------|
| očekávaná hodnota stavby (po „prostavění“ peněžní částky z 1.čerpání) | 1 400 000 *) |
| 80% z hodnoty stavby | 1 120 000 |
| klient potřebuje (bude čerpat) | 320 000 |

Zdroj: Práce autora

Poznámka: Ad *) *Očekávaná hodnota stavby* = prostavěná částka + ocenění vlastní práce = 300 000 + 880 000 + 220 000 (odhad) = 1 400 000 Kč.

Poznámka: Klient opět nemusí částku 320 000 Kč vyčerpat naráz, lze čerpat po částech.

Po vyčerpání poslední části úvěru ve výši 1 200 000 Kč se opět provede aktualizace zprávy o výstavbě. V tuto chvíli bude očekávaná hodnota stavby 1 800 000 Kč.

Výpočet: *očekávaná hodnota stavby* = 1 400 000 (hodnota po 1.čerpání) + 320 000 + 80 000 (odhad ceny vlastní práce) = 1 800 000 Kč.

V tuto chvíli bude již možné převést zástavu ze stávajícího RD na stavební pozemek vč. rozestavěné stavby – viz následující tabulka .

Tabulka 31: Převedení zástavy

| Údaj | [Kč] |
|---|---|
| očekávaná hodnota stavby po vyčerpání úvěru | 1 800 000 |
| 80% z hodnoty stavby | 1 440 000 *) |
| část úvěru zajištěná stávající RD | - 880 000 |
| část úvěru již zajištěná pozemkem vč.rozestavěné stavby | - 320 000 |
| Σ | 240 000 → zástavu lze převést |

Zdroj: Práce autora

Poznámka: Ad*) V tento okamžik lze poskytnout, oproti zástavě stavebního pozemku vč. rozestavěné stavby, úvěr ve výši 1 440 000 Kč. Na tuto hodnotu je již zastavena část úvěru ve výši 320 000 Kč, čili zbývá suma 1 120 000 Kč. Výše zástavy na stávajícím RD je 880 000 Kč, tudíž klient může převést zástavu ze stávajícího RD na pozemek vč. rozestavěné stavby, potažmo nový RD. Dokonce lze v této fázi klientovi poskytnout ještě částku 240 000 Kč.

Poznámka: PdÚ ve výši 300 000 Kč je poskytnut bez zajištění, proto není v tabulce uvažován.

V následujících dvou tabulkách jsou uvedeny jednotlivé výše splátek úvěrů ve variantě Hypoúvěr a Hypoúvěr 28Y spolu s PdÚ ve výši 300 000 Kč v rychlé variantě. Dle Příručky se v případě PkÚ ve výši 1 200 000 Kč jedná o případ A). Klienti mají k dispozici ještě navíc PdÚ.

Tabulka 32: Hypoúvěr

| Dílčí úvěr ve výši [Kč] | Splátka PkÚ [Kč] | Délka trvání PkÚ [měsíc] | Σ úroků PkÚ [Kč] | Splátka PdÚ [Kč] | Délka trvání PdÚ [měsíc] | Σ úroků PdÚ [Kč] | Σ úroků jednotlivých dílčích úvěrů [Kč] |
|-------------------------|------------------|--------------------------|------------------|------------------|--------------------------|------------------|---|
| 300 000 | Ø | Ø | Ø | 2 250 | 87 | 31 446 | 31 446 |
| 1 200 000 | 7 665 | 170 | 883 684 | 7 200 | 126 | 199 324 | 1 083 008 |
| Celkem | Ø | Ø | Ø | Ø | Ø | Ø | 1 033 625 |

Zdroj: Práce autora

Tabulka 33: Hypoúvěr 28Y

| Dílčí úvěr ve výši [Kč] | Splátka PkÚ [Kč] | Délka trvání PkÚ [měsíc] | Σ úroků PkÚ [Kč] | Splátka PdÚ [Kč] | Délka trvání PdÚ [měsíc] | Σ úroků PdÚ [Kč] | Σ úroků jednotlivých dílčích úvěrů [Kč] |
|-------------------------|------------------|--------------------------|------------------|------------------|--------------------------|------------------|---|
| 300 000 | Ø | Ø | Ø | 2 250 | 87 | 31 446 | 31 446 |
| 1 200 000 | 7 365 | 185 | 961 531 | 6 600 | 143 | 231 432 | 1 192 963 |
| Celkem | Ø | Ø | Ø | Ø | Ø | Ø | 1 224 409 |

Zdroj: Práce autora

Poznámka: U překlenovacích úvěrů platí klient asi posledních 6 měsíců (dle termínu přidělení cílové částky) splátku sníženou o dospořování, tj. o 0,2% z cílové částky v případě Hypoúvěru, případě o 0,175% z cílové částky u Hypoúvěru 28Y .

Pokud porovnáme výši jednotlivých splátek u úvěrů s dobou splatnosti 24 a 28 let, jejich rozdíl je v našem případě minimální (v řádu několika málo stovek), přičemž celkové zaplacené úroky u jednotlivých variant se pak liší výrazněji. Vzhledem k příjmům klientů doporučuji variantu Hypoúvěr.

V případě, že klienti budou financovat svoji bytovou potřebu z části prodejem stávajícího RD, dojde pravděpodobně k časovému nesouladu, jelikož časový plán výstavby je rozvržen na období 1,5 až 2 roky. Vzhledem k tomu, že klienti nemají k dispozici jinou nemovitost, museli by svou bytovou situaci na přechodný čas nějak řešit. Nabízí se možnost podnájmu, která s sebou ovšem nese další, a to nemalé finanční náklady. V jistých případech je možnost, že se s kupujícím lze dohodnout na pozdějším nastěhování se do prodávané nemovitosti (obvykle 2 – 3 měsíce). Toto řešení je opět z časových důvodů nereálné, neboť doba, za kterou klient prostaví částku 1 100 000 Kč (staví svépomocí), jistě nebude zanedbatelná. Z tohoto důvodu navrhuji sestavit další variantu úvěru ve výši 2 600 000 Kč, která pokryje celé náklady na koupi pozemku a výstavbu nového RD s tím, že klienti prodají stávající RD v okamžiku, kdy bude novostavba obyvatelná. Částkou z prodeje stávajícího RD umoří část dluhu.

▪ Simulace úvěru ve výši 2 600 000 Kč

Úvěr bude rozdělen opět do dílčích úvěrů, přičemž jistá část bude zajištěna stávajícím RD. Jakmile to stav výstavby dovolí, bude pak zástava převedena na nový RD.

Tabulka 34: úvěr ve výši 2 600 000 Kč

| Typ úvěru | Zajištění | Výše úvěru [Kč] | Čerpání |
|-----------|--|-----------------|-------------|
| PdÚ | bez zajištění | 300 000 | jednorázové |
| PkÚ | zajištěn stávajícím RD | 880 000 | jednorázové |
| PkÚ | staveb.pozemkem vč. rozest.stavby,potažmo RD | 1 420 000 | postupné |

Zdroj: Práce autora

Vzhledem k tomu, že klienti budou chtít umořit část úvěru, je potřebná částka 2 300 000 Kč rozdělena na dva úvěry. Prodejem stávajícího RD bude umořen dluh 880 000 Kč. Klientům se tak sníží měsíční splátky o splátku úvěru ve výši 880 000 Kč.

Poznámka: Pokud bychom vyřídili úvěr ve výši 2 300 000 Kč a klienti by jeho část splatili jednorázovým vkladem získaným z prodeje stávajícího RD, nesnížila by se jejich měsíční splátka z úvěru ve výši 2 300 000 Kč tak, jak to možné u hypoték nabízených komerčními bankami. Došlo by pouze ke zkrácení doby trvání překlenovacího úvěru a potažmo k úspoře přeplacených úroků. Rozdělením úvěru na dvě části docílíme jak úspory přeplacených úroků, tak i snížení celkové výše měsíčních splátek.

Poznámka: Dle Příručky se jedná opět o úvěr typu A), přičemž tento úvěr je rozdělen na dva dílčí úvěry. Klient má navíc k dispozici PdÚ.

Při prvním čerpání uvolní MPSS PdÚ ve výši 300 000 Kč a PkÚ ve výši 880 000 Kč.

Tabulka 35: 1.čerpání úvěru 2 600 000 Kč

| Typ úvěru | 1.čerpání [Kč] |
|---------------|------------------|
| PdÚ | 300 000 |
| PkÚ | 880 000 |
| celkem | 1 180 000 |

Zdroj: Práce autora

Při prvním čerpání uvolní MPSS tedy celkovou částku 1 180 000 Kč. Tyto peněžní prostředky budou použity dle následující tabulky.

Tabulka 36: 1.čerpání úvěru

| Typ úvěru | 1.čerpání [Kč] |
|--------------------------------------|----------------|
| PdÚ | 300 000 |
| PkÚ | 880 000 |
| celkem | 1 180 000 |
| Částka 1 180 000 Kč rozdělena | [Kč] |
| koupě stavebního pozemku | 550 000 |
| základová deska | 250 000 |
| výstavba (min.1m nad zemí) | 380 000 |

Zdroj: Práce autora

Po vyčerpání finančních prostředků z 1. čerpání se provede odhad stavebního pozemku včetně rozestavěné stavby na cenu budoucí dle projektu. Na základě tohoto odhadu bude klientovi uvolněna část finančních prostředků z PkÚ 1 420 000 Kč (viz. tabulka níže). Během postupného čerpání se pak před každým nezajištěným čerpáním aktualizuje tzv. zpráva o výstavbě, na jejímž základě je dlužníkovi postupně uvolňována peněžní částka (v našem případě 80% z hodnoty stavby dle zprávy o výstavbě).

Tabulka 37: 2.čerpání

| Údaj | [Kč] |
|---|--------------|
| očekávaná hodnota stavby (po „prostavění“ peněžní částky z 1.čerpání) | 1 400 000 *) |
| 80% z hodnoty stavby | 1 120 000 |
| klient bude čerpat (jednorázově/po částech) | 1 120 000 |

Zdroj: Práce autora

*Poznámka: Ad *) Očekávaná hodnota stavby = prostavěná částka + ocenění vlastní práce = 300 000 + 880 000 + 220 000 (odhad) = 1 400 000 Kč.*

Po vyčerpání částky 1 120 000 Kč se opět provede aktualizace zprávy o výstavbě. V tuto chvíli bude očekávaná hodnota stavby 2 850 000 Kč.

Výpočet: *očekávaná hodnota stavby = 1 400 000 (hodnota po 1.čerpání) + 1 120 000 + 330 000 (odhad ceny vlastní práce) = 2 850 000 Kč.*

Tabulka 38: 3.čerpání

| Údaj | [Kč] |
|---|--------------------------------------|
| očekávaná hodnota stavby (po „prostavění“ peněžní částky z 2.čerpání) | 2 850 000 |
| 80% z hodnoty stavby | 2 280 000 |
| již vyčerpáno (viz. tab. 2.čerpání) | 1 120 000 |
| maximální možné čerpání | 11 600 000 |
| klient potřebuje (bude čerpat) | 300 000 → úvěr je dočerpán |

Zdroj: Práce autora

Nyní je třeba ověřit, zda bude možné převést zástavu ze stávajícího RD (PkÚ 880 000 Kč) na nový RD – viz. tabulka.

Tabulka 39: Převedení zástavy

| Údaj | [Kč] |
|---|---|
| očekávaná hodnota stavby po vyčerpání úvěru | 3 230 000 *) |
| 80% z hodnoty stavby | 2 584 000 |
| část úvěru zajištěná stávající RD | - 880 000 |
| část úvěru již zajištěná pozemkem vč. rozestavěné stavby/novým RD | - 1 420 000 |
| Σ | 284 000 → zástavu lze převést **) |

Zdroj: Práce autora

Poznámka: Ad) očekávaná hodnota stavby = 2 850 000 (hodnota po 2.čerpání) + 300 000 + 80 000 (odhad ceny vlastní práce) = 3 230 000 Kč.*

*Poznámka: Ad**) V tento okamžik lze poskytnou, oproti zástavě stavebního pozemku vč. rozestavěné stavby/nového RD, úvěr ve výši 2 584 000 Kč. Na tuto hodnotu je již zastavena část úvěru ve výši 1 420 000 Kč, čili zbývá suma 1 164 000 Kč. Výše zástavy na stávajícím RD je 880 000 Kč, tudíž klient může převést zástavu ze stávajícího RD na pozemek vč. rozestavěné stavby, potažmo nový RD. Dokonce lze v této fázi klientovi poskytnout, oproti zástavě nového RD, ještě částku 284 000 Kč.*

Poznámka: PdÚ ve výši 300 000 Kč je poskytnut bez zajištění, proto není v tabulce uvažován.

Následující dvě tabulky znázorňují jednotlivé výše splátek úvěrů ve variantě Hypoúvěr a Hypoúvěr 28Y spolu s PdÚ ve výši 300 000 Kč v rychlé variantě.

Tabulka 40: Hypoúvěr

| Dílčí úvěr ve výši [Kč] | Splátka PkÚ [Kč] | Délka trvání PkÚ [měsíc] | Σ úroků PkÚ [Kč] | Splátka PdÚ [Kč] | Délka trvání PdÚ [měsíc] | Σ úroků PdÚ [Kč] | Σ úroků jednotlivých dílčích úvěrů [Kč] |
|-------------------------|------------------|--------------------------|-------------------------|------------------|--------------------------|-------------------------|--|
| 300 000 | Ø | Ø | Ø | 2 250 | 87 | 31 446 | 31 446 |
| 880 000 | 5 616 | 149 | 569 631 | 5 280 | 127 | 148 521 | 718 152 |
| 1 420 000 | 9 032 | 169 | 1 039 961 | 8 520 | 127 | 241 610 | 1 281 571 |
| Celkem | Ø | Ø | Ø | Ø | Ø | Ø | 2 031 169 |

Zdroj: Práce autora

Tabulka 41: Hypoúvěr 28Y

| Dílčí úvěr ve výši [Kč] | Splátka PkÚ [Kč] | Délka trvání PkÚ [měsíc] | Σ úroků PkÚ [Kč] | Splátka PdÚ [Kč] | Délka trvání PdÚ [měsíc] | Σ úroků PdÚ [Kč] | Σ úroků jednotlivých dílčích úvěrů [Kč] |
|-------------------------------|------------------------|-----------------------------------|------------------------|------------------------|-----------------------------------|---------------------------|---|
| 300 000 | Ø | Ø | Ø | 2250 | 87 | 31 446 | 31 446 |
| 880 000 | 5 396 | 176 | 672 393 | 5 280 | 127 | 149 413 | 821 806 |
| 1 420 000 | 8 677 | 188 | 1 158 492 | 7 810 | 143 | 274 391 | 1 432 883 |
| Celkem | Ø | Ø | Ø | Ø | Ø | Ø | 2 031 169 |

Zdroj: Práce autora

Poznámka: U překlenovacích úvěrů platí klient asi posledních 6 měsíců (dle termínu přidělení cílové částky) splátku sníženou o dospořování, tj. o 0,2% z cílové částky v případě Hypoúvěru, případě o 0,175% z cílové částky u Hypoúvěru 28Y .

Stejně tak jako v případě úvěru v celkové výši 1 500 000 Kč je rozdíl ve výši splátek v případě Hypoúvěru a Hypoúvěru 28Y minimální, avšak rozdíl v celkových zaplacených úrocích je již výrazný. Z tohoto závěru lze vyvodit, že úvěry se splatností 24 let jsou pro klienta vždy výhodnější, bereme – li v úvahu celkové zaplacené úroky. S přihlédnutím k tomuto faktu a s ohledem na výši příjmů klientů bych proto opět doporučila variantu s dobou splatnosti 24 let – tedy *Hypoúvěr*.

▪ **Umoření části úvěru ve výši 2 600 000 Kč prodejem stávajícího RD**

Klienti předpokládají, že se zhruba za 2 roky budou moci přestěhovat do nového RD. V tomto okamžiku bude možné bez problémů prodat stávající RD a peněžní částkou získanou z prodeje splatit úvěr ve výši 880 000 Kč.

V tuto chvíli je dům odhadnut na částku 1 100 000 Kč. Uvažujme tedy, že klienti za stávající dům tuto částku utrží. S přihlédnutím k předchozímu závěru bude následná simulace provedena ve variantě Hypoúvěr s dobou splatnosti 24 let.

Překlenovací úvěr však nelze splatit předčasně bez sankcí. Je proto nutné nejprve vložit určitou částku na spořicí účet (min. 40% cílové částky), vyčkat na přidělení cílové částky a potažmo překlopení překlenovacího úvěru na přidělený úvěr. Ten lze již kdykoliv předčasně splatit.

Dle předběžné simulace bude na spořicí účtě za 2 roky zůstatek 45 050 Kč.

K přidělení cílové částky je nutný minimální zůstatek 40% z cílové částky, tj. 352 000 Kč. Klient může v tuto chvíli vložit na spořicí účet částku v maximální výši 800 000 Kč.

Od tohoto okamžiku klient již dále úvěr nesplácí (nedospořuje, ani neplatí úrok). Peníze vložené na spořicí účet se nadále zhodnocují (2% p.a.) a připisuje se státní podpora (do doby přidělení cílové částky). Zhruba za 14 měsíců od jednorázového vkladu dosáhne klient potřebných parametrů ohodnocení pro to, aby získal přidělený úvěr. Dojde tak ke zrušení spořicího účtu a k jeho „překlopení“ na úvěrový účet.

Vzhledem ke stavu účtu před jednorázovým vkladem ve výši 800 000 Kč a následného zhodnocování peněžních prostředků na spořicí účtu, není třeba již doplácet žádnou částku a úvěr je splacen (cca k 1.6.2013). Simulace úvěru je uvedena v následující tabulce.

Tabulka 42: Hypoúvěr

| Dílčí úvěr ve výši [Kč] | Splátka PkÚ [Kč] | Délka trvání PkÚ [měsíc] | Σ úroků PkÚ [Kč] | Splátka PdÚ [Kč] | Délka trvání PdÚ [měsíc] | Σ úroků PdÚ [Kč] | Σ úroků jednotlivých dílčích úvěrů [Kč] |
|-------------------------|---|--------------------------|------------------|------------------|--------------------------|------------------|---|
| 300 000 | Ø | Ø | Ø | 2 250 | 87 | 31 446 | 31 446 |
| 880 000 | 5 616 po dobu dvou let/poté vklad 800 000 | 37 | 144 248 | Ø | 2 | 57 | 144 305 |
| 1 420 000 | 9 032 | 169 | 1 039 961 | 8 520 | 127 | 241 610 | 1 281 571 |
| Celkem | Ø | Ø | Ø | Ø | Ø | Ø | 1 457 322 |

Zdroj: Práce autora

Procentní srovnání jednotlivých úvěrových simulací ve variantě Hypoúvěr je shrnuto v následující tabulce. Jako kritérium hodnocení je zvolen poměr mezi celkovými úroky a výší úvěru.

Tabulka 43: Srovnání

| Hypoúvěr | 1 500 000 Kč | 2 600 000 Kč | 2 600 000 Kč, vklad 800 000Kč |
|-------------------|--------------|--------------|-------------------------------|
| Výše úvěru/Σúroků | 66,8% | 78,12% | 56,05% ↓ |

Zdroj: Práce autora

Z tabulky je patrné, že jednoznačně nejvýhodnější variantou je úvěr ve výši 2 600 000 Kč s následným umořením části dluhu.

Na umoření úvěru ve výši 880 000 Kč jsme z utržených peněžních prostředků z prodeje stávajícího RD použili pouze 800 000 Kč, přičemž současná odhadovaná cena RD je 1 100 000 Kč. Dá se předpokládat, že v době, kdy klienti budou moct prodat stávající RD, bude s ohledem na doznívající světovou finanční krizi, která poznamenala i trh s realitami, jeho cena minimálně stejná, ne-li vyšší. Zbylou částku mohou pak klienti použít na umoření další části dluhu, čímž by došlo k dalšímu snížení zaplacených úroků (v tabulce č. 12 je tato skutečnost znázorněná symbolem „↓“).

10.1.3 Vyřízení úvěru (krok 3)

V případě manželů Pospíšilových jsme se dohodli na vyřízení Hypoúvěru ve výši 2 600 000 Kč, jehož část bude umořena prodejem stávajícího RD. Úvěr bude rozdělen do tří dílčích úvěrů – viz. tabulka 34.

PkÚ ve výši 880 000 Kč je zajištěn nemovitostí a bude použit na koupi stavebního pozemku a výstavbu části RD, jedná se v tomto případě o případ A) dle Příručky. Jelikož klienti budou dávat do zástavy stávající RD, jedná se dle Příručky o případ A. PkÚ ve výši 1 420 000 Kč bude zajištěn pozemkem vč. rozestavěné stavby; jedná se tudíž o případ C) dle Příručky.

PdÚ poslouží pouze na koupi pozemku, nikoliv na výstavbu RD. Koupě nemovitosti nebyla předmětem návrhu Příručky. Z tohoto důvodu se při vyřízení PdÚ nebudu striktně držet postupu znázorněného v Příručce, jelikož se bude v některých směrech odchýlovat. Důvodem je také to, že se jedná o PdÚ, zatímco Příručka byla sestavena pro PkÚ.

Nejprve vyřídíme PdÚ 300 000 Kč spolu s PkÚ 880 000 Kč.

▪ PdÚ ve výši 300 000 Kč

Budeme – li postupovat podle navržené Příručky, je třeba nejprve doložit potřebné doklady k zajištění úvěru. Jelikož se jedná o PdÚ bez zajištění, můžeme tento krok vynechat. Dále je třeba doložit účelovost. V našem případě se jedná o tabulku 2 dle

Příručky, jelikož bude úvěr použit na koupi stavebního pozemku. Čili k úvěrové žádosti musí klienti doložit doklady – viz. tabulka níže.

Tabulka 44: Účel

| Tabulka 2 – Doklady k účelu (koupě stav.pozemku) | Splněno |
|---|----------------|
| kupní smlouva, resp. | ✓ |
| smlouva o budoucí kupní smlouvě pozemku | ✓ |
| LV (pozemku) | ✓ |

Zdroj: Práce autora

U PdÚ se neověřuje bonita. Po doložení všech potřebných dokladů dle Příručky může dojít k odeslání úvěrové žádosti. Ta musí obsahovat některé náležitosti dle tabulky 6.

Tabulka 45: Úvěrová žádost

| Tabulka 6 - Formuláře/doklady k úvěr. žádosti | Splněno |
|--|----------------|
| Návrh na uzav.sml.o SS | - |
| Žádost o úvěr | ✓ |
| Prohl.k žádosti o úvěr | ✓ |
| (+ předchozí doklady) | ✓ |

Zdroj: Práce autora

Poznámka: Návrh na uzavření smlouvy o SS neuzavíráme, PdÚ se poskytuje na základě SS, čili stavební spoření již existuje. Tato skutečnost je značena symbolem „-“.

Předpokládejme, že úvěrová žádost byla schválena. MPSS zašle úvěrové smlouvy, a to Smlouvu o PdÚ ze stavebního spoření a Příkaz k povolení inkasa – souhlas s inkasem. Po zpracování těchto dokumentů je nutné spolu se Žádostí o výplatu zaslat dokumenty nutné k 1.čerpání (viz. tabulka 8A dle příručky).

Tabulka 46: Doklady nutné k čerpání úvěru

| Tabulka 8A - Doklady před 1.čerpáním | Splněno |
|--|----------------|
| kupní smlouva s ověřenými podpisy | ✓ |
| LV nem.se zapsanou zástavou ve prospěch MPSS | - |
| jeden z následujících dokladů: | ✓ |
| 1.územ.plán.informace k provedení jednoduchých staveb | |
| 2.územní souhlas vydaný stavebním úřadem | |
| 3.územní rozhodnutí o umístění stavby | |
| 4.regulační plán | |
| 5.potvrzení příslušného staveb.úřadu, že pozemek je určen k výstavbě objektu k bydlení, příp. potvrzení může vydat i obecní úřad | ✓ |

Zdroj: Práce autora

Dále pak dlužník dokládá pouze LV stavebního pozemku, kde je zapsané, že je jeho vlastníkem (nejpozději do šesti měsíců).

Nadále dlužník splácí PdÚ dle úvěrové simulace do doby, než dojde k vypořádání úvěrové smlouvy.

- **PkÚ ve výši 880 000 Kč**

Jak již bylo zmíněno, jedná se o případ A) dle Příručky. PkÚ bude zajištěn nemovitostí; potřebné doklady jsou zahrnuty v tabulce 1A.

Tabulka 47: Zajištění

| Tabulka 1A – Doklady k zajištění nemovitostí | Splněno |
|---|----------------|
| LV zastavované nemovitosti | ✓ |
| odhad nemovitosti | ✓ |
| pojištění nemovitosti vč. VPP a vinkulace poj. | ✓ |

Zdroj: Práce autora

V dalším kroku je nutné doložit doklady k účelu, které se týkají koupě pozemku (Tabulka 2 dle Příručky).

Tabulka 48: Účel – koupě pozemku

| Tabulka 2 – Doklady k účelu (koupě pozemku) | Splněno |
|--|----------------|
| kupní smlouva, resp. | ✓ |
| smlouva o budoucí kupní smlouvě pozemku | - |
| LV (pozemku) | ✓ |

Zdroj: Práce autora

Jelikož z PkÚ bude financována částečně i výstavba RD, je nutné doložit také doklady splňující tento účel (Tabulka 3 dle Příručky).

Tabulka 49: Účel – výstavba RD

| Tabulka 3 – Doklady k účelu (výstavba) | Splněno |
|---|----------------|
| projekt (průvodní list projekt. dokumentace) | ✓ |
| fin. rozpočet (u rizika nad 750 tis.Kč) | ✓ |
| u stavby na cizím pozemku nájem. smlouva | - |
| kopie žádosti o ohlášení stavby, resp. | ✓ |
| čestné prohlášení dlužníka | - |
| ohlášení stavby, resp. | ✓ |
| stavební povolení (oznámení stavby) | - |

Zdroj: Práce autora

Nyní jsme se dostala ke kroku, kdy je potřeba doložit bonitu. K tomuto účelu využijeme tabulku 4 a tabulku 5 dle Příručky. Hrubý přehled příjmů a výdajů je již uveden v podkapitole 8.1.1. Do výčtu výdajů je přidána předpokládaná měsíční částka vynakládaná na pojištění nového RD (175 Kč) a dále se v důsledku úvěru zvýší měsíční výdaj na životní pojištění ze 470 Kč na 1 300 Kč.

Tabulka 50: Bonita

| Tabulka 4 - Bonita | | | |
|--------------------------------------|----------------------------------|------------------------|--------------|
| Příjmy | Kč | Výdaje | Kč |
| ze závislé činnosti | 23 456 + 17 654 | splátky úvěrů, půjček | - |
| ze samost. výděl. činnosti | - | výživné | - |
| ze zahraničí | - | platby pojištění | 2 215 |
| z pronájmu | - | platby PP | 400 |
| důchody | - | platby SS | 1 000 |
| rodič. příspěvky/ přídavky na dítě | - | leasingové splátky | - |
| nemocenské dávky | - | ručitelské závazky | - |
| doživ. renta vyplác. pojišťovnou | - | spoludlužnické závazky | - |
| ostatní sociální příspěvky | - | ostatní | - |
| Σ příjmy | 41 110 | Σ výdaje | 3 615 |
| Σ příjmy-Σ výdaje | 37 495 | | |
| (-)existenční minimum | - 12 300 | | |
| (-)budoucí splátky úvěrů MPSS | - 16 898 | | |
| (-)rezerva ze splátky (20%) | - 3 380 | | |
| Σ (Σ ≥ 0 → klient je bonitní) | 4 917 → klient je bonitní | | |

Zdroj: Práce autora

Tabulka 51: Doklady k bonitě

| Tabulka 5 - Doklady k bonitě | Splněno |
|-------------------------------------|----------------|
| potvrzení o příjmu zaměstnance | ✓ |
| + poslední 2 výplatní pásy, resp. | ✓ |
| OSVČ - daň. přiznání | - |
| + doklad o zaplacení daně | - |

Zdroj: Práce autora

V tuto chvíli klient doložil všechny potřebné doklady k žádosti o úvěr a může být tedy zpracována samotná úvěrová žádost – viz tabulka 6 dle Příručky.

Tabulka 52: Úvěrová žádost

| Tabulka 6 - Formuláře/doklady k úvěr. žádosti | Splněno |
|--|----------------|
| Návrh na uzavření smlouvy o SS | ✓ |
| Žádost o úvěr | ✓ |
| Prohlášení k žádosti o úvěr | ✓ |
| (+ předchozí doklady) | ✓ |

Zdroj: Práce autora

Po schválení úvěrové žádosti zašle MPSS úvěrové smlouvy. Tyto smlouvy musí být podepsány a následně je nutné jejich část odeslat zpět do MPSS – viz tabulka 7 dle Příručky.

Tabulka 53: Úvěrové smlouvy/doklady

| Tabulka 7 – Úvěr.smlouvy/doklady | Počet | Zpracování - odeslání | Splněno |
|---|--------------------------|----------------------------------|----------------|
| Smlouva o PkÚ ze SS | 2 | 1x klient, 1x MPSS | ✓ |
| Příkaz k povolení inkasa-souhlas s inkasem | 1 | MPSS | ✓ |
| Smlouva o zřízení zástav.práv k pohledávce | 2 | 1x klient, 1x MPSS | ✓ |
| Smlouva o zřízení zástav.práv k nemovitosti | 3+ počet účastníků úvěru | 1x MPSS, zbytek na KN | ✓ |
| Návrh na zápis vkladu zástav.práv ze sml. o zřiz.zást.práv k nem.ke sml.o PkÚ | 3 | 1x MPSS, zbytek na KN | ✓ |
| Žádost o vinkulaci poj.plnění ve prospěch MPSS | 3 | 1xMPSS, 1x klient, 1x pojišťovna | ✓ |
| Prohlášení ručitele (pokud nějaký existuje) | 2 | 1xMPSS, 1x ručitel | ✓ |

Zdroj: Práce autora

Jakmile bude chtít klient čerpat peněžní prostředky z úvěru, musí spolu se Žádostí o výplatu dodat následující doklady – viz. tabulka.

Tabulka 54: Doklady nutné k 1. čerpání

| Tabulka 8A - Doklady před 1. čerpáním | Splněno |
|--|----------------|
| kupní smlouva s ověřenými podpisy | ✓ |
| LV nem.se zapsanou zástavou ve prospěch MPSS | ✓ |
| jeden z následujících dokladů: | ✓ |
| 1.územ.plán.informace k provedení jednoduchých staveb | |
| 2.územní souhlas vydaný stavebním úřadem | |
| 3.územní rozhodnutí o umístění stavby | |
| 4.regulační plán | |
| 5.potvrzení příslušného staveb.úřadu, že pozemek je určen k výstavbě objektu k bydlení, příp. potvrzení může vydat i obecní úřad | ✓ |

Zdroj: Práce autora

Po doložení těchto dokladů může klient čerpat úvěr. V průběhu čerpání, příp. po čerpání jsou od klienta vyžadovány doklady dle Příručky - tabulka 9 (jedná se o spojení tabulky 8C a 10 dle Příručky). Následně dlužník jen splácí pravidelnými měsíčními splátkami úvěr dle simulace v tabulce č. 42.

Tabulka 55: Doklady v průběhu čerpání

| 8C – Doklady v průběhu čerpání | Splněno |
|--|----------------|
| LV pozemku se zapsanou zástavou ve prospěch MPSS | ✓ |
| později LV rozest.stavby se zástavou ve prospěch MPSS | ✓ |
| fin.rozpočet (u rizika do 750 tis.Kč) | - |
| Smlouva o dílo, pokud existuje | - |
| souhlas SÚ s Ohlášením, resp.ověř. průvod. listu projekt. dokumentace SÚ,příp. | ✓ |
| pravomocné staveb.povolení | - |

Zdroj: Práce autora

Poznámka: V případě čerpání na plombu dodat nejpozději do 3 měsíců LV se zapsaným zástavním právem k nemovitosti ve prospěch MPSS.

Čerpání na plombu umožní dlužníkovi získat peněžní prostředky z úvěru dříve, než bude na LV zastavované nemovitosti zapsaná zástava ve prospěch MPSS. Tato možnost bude využita i v našem případě.

Tabulka 56: Doklady v průběhu čerpání/po čerpání

| Tabulka 10 - Doklady v průběhu/po čerpání | Splněno |
|--|----------------|
| LV se zapsaným objektem bydlení s uvedeným č.p. | ✓ |
| originály zálohových, resp. konečných faktur | ✓ |
| Oznámení záměru o užívání stavby potvrzené SÚ, příp kolaudační souhlas | ✓ |

Zdroj: Práce autora

Jakmile klient splatí úvěr, dojde k vypořádání úvěrové smlouvy. Dlužník bude o této skutečnosti informován dopisem od MPSS.

▪ **PkÚ ve výši 1 420 000 Kč**

Tento PkÚ bude vyřízen formou pohotovostního úvěru s dodatečným zajištěním (viz. podkapitola 5.2.2.6). V tuto chvíli klienti nemají žádnou nemovitost, se kterou by mohli úvěr zajistit. Také peněžní prostředky z tohoto úvěru budou potřebovat později. Aby však klienti měli jistotu, že jim MPSS poskytne úvěr v plné požadované výši, vyřídíme tento PkÚ spolu s PdÚ a PkÚ 800 000 Kč. Tento úvěr je schválen na základě doložení bonity – dle Příručky Tabulka 4, Tabulka 5 a Čestného prohlášení klienta, že použije finanční prostředky z úvěru na výstavbu RD v ... (jméno obce). V případě bonity je postup shodný jako u PkÚ 880 000 Kč – viz tabulka 50 a tabulka 51.

Dle Příručky se jedná o případ C).

Poznámka: Doklady, které jsou pro jednotlivé úvěry shodné, se dokládají vždy ke každému úvěru. Poprvé se dokládá originál dokladu, pak už jen jeho kopie (na kopii poradce napíše, že originální doklad je u úvěru č. smlouvy).

Úvěr bude zajištěn pozemkem včetně rozestavěné stavby, potažmo novým RD.

Tabulka 57: Zajištění

| Tabulka 1C – doklady k zajištění staveb. pozemkem/rozestavěnou stavbou/RD | Splněno |
|--|----------------|
| LV pozemku (dlužníka) | ✓ |
| odhad (pozemku+odhad stavby) | ✓ |
| LV rozestavěná stavba a nádvoří * | ✓ |
| pojištění nemovitosti vč. VPP a vinkulace poj. | ✓ |
| zpráva o výstavbě ** | ✓ |

Zdroj: Práce autora

* výstavba postavena minimálně 1m nad zemí→geometrický plán→vloží se na KN
→LV rozestavěná stavba a nádvoří

** před každým nezajištěným čerpáním nutná aktualizace zprávy o výstavbě

Po doložení dokladů potřebných k zajištění úvěru, je nutné doložit účel, což je v tomto případě výstavba RD.

Tabulka 58: Účel – výstavba RD

| Tabulka 3 – Doklady k účelu (výstavba) | Splněno |
|---|----------------|
| projekt (průvodní list projekt. dokumentace) | ✓ |
| fin. rozpočet (u rizika nad 750 tis.Kč) | ✓ |
| u stavby na cizím pozemku nájem. smlouva | - |
| kopie žádosti o ohlášení stavby, resp. | ✓ |
| čestné prohlášení dlužníka | - |
| ohlášení stavby, resp. | ✓ |
| stavební povolení (oznámení stavby) | - |

Zdroj: Práce autora

Dále Příručka směřuje k Bonitě. Ta už však, jak již bylo zmíněno, byla doložena.

V tuto chvíli je možné zpracovat žádost o úvěr. I tento bod je shodný s případem PkÚ 880 000 Kč, proto jej už nebudu znovu opakovat – viz. tabulka 52.

Po schválení úvěrové žádosti zašle MPSS úvěrové smlouvy.

Tabulka 59: Úvěrové smlouvy/doklady

| Tabulka 7 – Úvěr.smlouvy/doklady | Počet | Zpracování - odeslání | Splněno |
|---|--------------------------|----------------------------------|----------------|
| Smlouva o PkÚ ze SS | 2 | 1x klient, 1x MPSS | ✓ |
| Příkaz k povolení inkasa-souhlas s inkasem | 1 | MPSS | ✓ |
| Smlouva o zřízení zástav.práv k pohledávce | 2 | 1x klient, 1x MPSS | ✓ |
| Smlouva o zřízení zástav.práv k nemovitosti | 3+ počet účastníků úvěru | 1x MPSS,zbytek na KN | ✓ |
| Návrh na zápis vkladu zástav.práv ze sml. o zříz.zást.práv k nem.ke sml.o PkÚ | 3 | 1x MPSS,zbytek na KN | ✓ |
| Žádost o vinkulaci poj.plnění ve prospěch MPSS | 3 | 1xMPSS, 1x klient, 1x pojišťovna | ✓ |
| Prohlášení ručitele (pokud nějaký existuje) | 2 | 1xMPSS, 1x ručitel | ✓ |

Zdroj: Práce autora

Před prvním čerpáním musí klient doložit doklady uvedené v následující tabulce.

Tabulka 60: Doklady nutné k 1. čerpání

| Tabulka 8C - Doklady před 1. čerpáním | Splněno |
|--|----------------|
| LV pozemku se zapsanou zástavou ve prospěch MPSS | ✓ |
| později LV rozest.stavby se zástavou ve prospěch MPSS | ✓ |
| fin.rozpočet (u rizika do 750 tis.Kč) | - |
| sml.o dílo, pokud existuje | - |
| souhlas SÚ s Ohlášením, resp.ověř. průvod. listu projekt. dokumentace SÚ,příp. | ✓ |
| pravomocné staveb.povolení | - |

Zdroj: Práce autora

Poznámka: V případě čerpání na plombu dodat nejpozději do 3 měsíců LV se zapsaným zástavním právem k nemovitosti ve prospěch MPSS, což se bude opět týkat i manželů Pospíšilových.

V průběhu čerpání, resp. po čerpání musí dlužník doložit doklady vyjádřené v následující tabulce.

Tabulka 61: Doklady v průběhu čerpání/po čerpání

| Tabulka 10 - Doklady v průběhu/po čerpání | Splněno |
|---|----------------|
| LV se zapsaným objektem bydlení s uvedeným č.p. | ✓ |
| originály zálohových, resp. konečných faktur | ✓ |
| Oznámení záměru o užívání stavby potvrzené SÚ,příp. kolaudační souhlas | ✓ |

Zdroj: Práce autora

Úvěrová smlouva bude vypořádána opět úplným splacením úvěru (viz. tabulka 42). Dlužník bude o této skutečnosti informován dopisem od MPSS.

- **Poplatky za vyřízení úvěru**

Pro úplnost uvedu ještě přehled poplatků, které dlužník zaplatí za vyřízení úvěrů.

Tabulka 62: Poplatky

| Poplatek | PdÚ | PkÚ 880 000 | PkÚ 1 420 000 |
|---------------------------------------|------------------|--------------------|----------------------|
| úhrada za uzavření smlouvy o SS | Ø | 8 800 Kč | 10 000 Kč |
| úhrada za zpracování smlouvy o úvěru | Ø | 8 800 Kč | 10 000 Kč |
| úhrada za zpracování záručních listin | Ø | 2 500 Kč | 2 500 Kč |
| celkem | Ø | 20 100 Kč | 22 500 Kč |
| celkem | 42 600 Kč | | |

Zdroj: Práce autora

11 Závěr

Svoji diplomovou práci jsem zpracovávala pro Modrou pyramidu stavební spořitelnu, a.s. Cílem práce bylo navrhnout příručku pro financování bytové výstavby prostřednictvím úvěru od Modré pyramidy stavební spořitelny, a.s. (dále jen Příručka).

V poslední době se opět vrací trend poklidného života za městem a bydlení v rodinném domě je tudíž čím dál populárnější, což dokazuje i řada nově vzrostlých satelitních městeček.

Jelikož úvěry použité na financování bytové výstavby patří v Modré pyramidě stavební spořitelně, a.s. k nejnáročnějším typům úvěru, zaměřila jsem se ve své práci, po dohodě s pracovištěm Modré pyramidy stavební spořitelny, a.s. v Kroměříži, na zpracování příručky, která ulehčí finančním poradcům zpracování úvěrů s tímto účelem.

Příručka navazuje na teoretická východiska práce, kde jsem rozebrala obecné principy fungování stavebního spoření a úvěrů poskytovaných od stavebních spořitelen. Na tuto část navazují konkrétní produkty Modré pyramidy stavební spořitelny, a.s., které jsou pak v praktické části dále využity.

Příručka respektuje obecné postupy zpracovávání úvěrů v Modré pyramidě stavební spořitelně, a.s. Její použitelnost jsem ověřila na konkrétním případě z praxe. Na tomto příkladě jsem demonstrovala složitost celého úvěrového procesu, který vyžaduje hluboké znalosti finančních poradců Modré pyramidy stavební spořitelny, a.s. o dané problematice a je pro ně velmi náročný i po administrativní stránce. S cílem ulehčit poradcům jejich práci, jsem vytvořila Příručku, kterou jsem pro ověření její použitelnosti aplikovala na konkrétní situaci. I přes značnou náročnost celého úvěrového procesu jsem za pomoci Příručky tento příklad zdárně vyřešila a tak jsem ověřila, že je použitelná v praxi a co víc, že opravdu usnadní práci finančním poradcům, jelikož poskytuje platný návod, jak řešit konkrétní úvěrový případ financování bytové potřeby.

Věřím, že má práce najde v Modré pyramidě stavební spořitelně, a.s. uplatnění a usnadní finančním poradcům jejich práci a splní tak svůj účel.

Seznam použitých zdrojů

Literatura

1. KALABIS, Z. *Bankovní služby v praxi*. 1.vyd. Brno: Computer Press, 2005. 148 s. ISBN 80-251-0882-1.
2. STROUHAL, J. *Finanční řízení firmy v příkladech: [co odhalí finanční analýza, kdy je investice výhodná]*. 1.vyd. Brno: Computer Press, 2006. 178s. ISBN 80-251-0913-5.
3. KONEČNÝ, M. *Finance podniku*. 7.vyd. Brno: Zdeněk Novotný, 2005.86 s. ISBN 80-7355-053-9.
4. VALACH, J. *Investiční rozhodování a dlouhodobé financování*. 2.vyd. Praha: Ekopress, 2005. 465s. ISBN 80-86929-01-9.
5. POLIDAR, V. *Management bank a bankovních obchodů*, 2.vyd. Praha: Ekopress, 1999. 450 s. ISBN 80-86119-11-4.

Internetové zdroje

1. Asociace českých stavebních spořitelen. *Historie stavebního spoření* [online]. Aktualizováno 04.01.2010. [cit. 15.01.2010]. Dostupné na WWW:<<http://www.acss.cz/cz/stavebni-sporeni/historie-stavebniho-sporeni/>>.
2. Ministerstvo financí ČR. Zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření a o doplnění zákona České národní rady č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění zákona České národní rady č. 35/1993 Sb., ve znění zákona č. 83/1995 Sb. [online]. [cit. 15.01.2010]. Dostupné na WWW:<http://portal.gov.cz/wps/portal/_s.155/701?kam=zakon&c=96/1993>.
3. Ministerstvo financí ČR. Zákon č. 83/1995 Sb., Novela zák. o stavebním spoření a zák. o bankách [online]. [cit. 15.01.2010]. Dostupné na WWW:<http://portal.gov.cz/wps/portal/_s.155/701?kam=zakon&c=96/1993>.
4. Ministerstvo financí ČR. Zákon č. 423/2003 Sb., změna zákona o stavebním spoření. [online]. [cit. 16.01.2010]. Dostupné na WWW:<

http://portal.gov.cz/wps/portal/_s.155/701?number1=423%2F2003&number2=&name=&text=>.

5. FEJTKOVÁ, L. *Rozdíly mezi úvěrem ze stavebního spoření a hypotékou aneb jaká půjčka na bydlení je výhodnější*[online]. Publikováno 2004 [cit. 18.01.2010]. Dostupné na WWW:< http://reality.ihned.cz/1-10009020-13867590-K00000_detail-ff>.
6. Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s. *Výroční zprávy* [online]. Aktualizováno 2010. [cit. 20.05.2010]. Dostupné na WWW:< http://www.modrapyramida.cz/_dataPublic/download/MPSS_09_CZ.pdf>.
7. Českomoravská stavební spořitelna, a.s. *Výroční zpráva - 2009* [online]. Aktualizováno 2010. [cit. 20.05.2010]. Dostupné na WWW:< http://www.cmss.cz/data/pdf/vyroc_zpravy/vz09/vz_2009_cz.pdf>.
8. Stavební spořitelna České spořitelny, a.s. *Výroční zprávy* [online]. Aktualizováno 2010. [cit. 20.05.2010]. Dostupné na WWW:< http://www.burinka.cz/file/cms/cs/o_burince/sscs_vz_2009_cz_en__20.pdf>.
9. Raiffeisen stavební spořitelna, a.s. *Výroční zprávy RSTS* [online]. Aktualizováno 2010. [cit. 20.05.2010]. Dostupné na WWW:<<http://www.rsts.cz/o-spolecnosti/obchodni-vysledky/vyrocnizpravy/vyrocnizpravy-rsts/>>.
10. Wüstenrot-stavební spořitelna, a.s. *Výroční zprávy* [online]. Aktualizováno 2010. [cit. 20.05.2010]. Dostupné na WWW:< <http://www.wuestenrot.cz/cz/cz/profil-spolecnosti/vyrocnizpravy/stavebni-sporitelna/>>.
11. Asociace českých stavebních spořitel. *Cíle AČSS* [online]. Aktualizováno 19.01.2010. [cit. 20.01.2010]. Dostupné na WWW:<<http://www.acss.cz/cz/acss/cile-acss/>>.
12. Asociace českých stavebních spořitel. *Členové AČSS* [online]. Aktualizováno 19.01.2010. [cit. 20.01.2010]. Dostupné na WWW:<<http://www.acss.cz/cz/acss/clenove-acss/>>.
13. Syrový, P. *Proč se časem snižuje výnosnost stavebního spoření*[online]. Publikováno 2008 [cit. 20.01.2010]. Dostupné na

WWW:<<http://www.penize.cz/42620-proc-se-casem-snizuje-vynosnost-stavebniho-sporeni>>.

14. Asociace českých stavebních spořitelén. *Vývoj statistik* [online]. Aktualizováno 15.05.2010. [cit. 16.05.2010]. Dostupné na WWW:<<http://www.acss.cz/cz/novinari-a-odbornici/vyvoj-statistik/>>.
15. Asociace českých stavebních spořitelén. *STAVEBNÍ SPOŘENÍ Rozšířit tento produkt o možnost financování nákladů na vzdělání?* [online]. Aktualizováno 19.01.2010. [cit. 20.01.2010]. Dostupné na WWW:<http://www.acss.cz/soubory_strom/roz-irit-stavebni-sporeni-o-mo-nost-financovani-nakladu-na-vzdelani.pdf>.
16. <http://www.modrapyramida.cz/> (Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s.)

Další zdroje

1. Materiály Modré pyramidy stavební spořitelny, a.s.

Seznam použitých zkratk

MPSS = Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s.

SS = stavební spoření

PdÚ = přidělený úvěr

PkÚ = překlenovací úvěr

KN = Katastr nemovitostí

KÚ = Katastrální úřad

RD = rodinný dům

vč. = včetně

příp. = případně

resp. = respektive

KB = Komerční banka, a.s.

Seznam tabulek

| | |
|---|--------|
| Tabulka 1: Základní údaje | - 37 - |
| Tabulka 2: Tarif Profit | - 40 - |
| Tabulka 3: Tarif Kredit | - 40 - |
| Tabulka 4: Úrokové sazby (p.a.) pro překlenovací úvěr | - 41 - |
| Tabulka 5: Úrokové sazby (p.a.) pro Hypoúvěr a Hypoúvěr 100 | - 42 - |
| Tabulka 6: Úrokové sazby (p.a.) pro Renovační program: | - 44 - |
| Tabulka 7: Rizikové skupiny úvěrů, posuzovaná splátka | - 48 - |
| Tabulka 8: Částky existenčního minima při výpočtu bonity | - 48 - |
| Tabulka 9: Zajištění | - 50 - |
| Tabulka 10: Ad) Příručka - zajištění | - 56 - |
| Tabulka 11: Ad) Příručka - zajištění | - 56 - |
| Tabulka 12: Ad) Příručka - zajištění | - 56 - |
| Tabulka 13: Ad) Příručka - účel | - 56 - |
| Tabulka 14: Ad) Příručka - účel | - 57 - |
| Tabulka 15: Ad) Příručka - bonita | - 57 - |
| Tabulka 16: Ad) Příručka - bonita | - 57 - |
| Tabulka 17: Ad) Příručka – úvěrová žádost | - 58 - |
| Tabulka 18: Ad) Příručka – úvěrové smlouvy | - 58 - |
| Tabulka 19: Ad) Příručka – doklady k 1.čerpání | - 58 - |
| Tabulka 20: Ad) Příručka – doklady k 1.čerpání | - 59 - |
| Tabulka 21: Ad) Příručka – doklady k 1.čerpání | - 59 - |
| Tabulka 22: Ad) Příručka – doklady průběhu/po čerpání | - 59 - |
| Tabulka 23: Ad) Příručka – doklady průběhu/po čerpání | - 59 - |
| Tabulka 24: informace o klientovi | - 61 - |
| Tabulka 25: úvěr ve výši 1 500 000 Kč | - 62 - |
| Tabulka 26: 1.čerpání úvěru 1 500 000 Kč | - 62 - |
| Tabulka 27: kalkulace částky 740 000 Kč | - 62 - |
| Tabulka 28: úvěr ve výši 1 500 000 Kč | - 63 - |
| Tabulka 29: 1.čerpání úvěru | - 63 - |
| Tabulka 30: 2.čerpání | - 64 - |

| | |
|--|--------|
| Tabulka 31: Převedení zástavy | - 64 - |
| Tabulka 32: Hypoúvěr | - 65 - |
| Tabulka 33: Hypoúvěr 28Y | - 65 - |
| Tabulka 34: úvěr ve výši 2 600 000 Kč | - 66 - |
| Tabulka 35: 1.čerpání úvěru 2 600 000 Kč | - 67 - |
| Tabulka 36: 1.čerpání úvěru | - 67 - |
| Tabulka 37: 2.čerpání | - 68 - |
| Tabulka 38: 3.čerpání | - 68 - |
| Tabulka 39: Převedení zástavy | - 69 - |
| Tabulka 40: Hypoúvěr | - 69 - |
| Tabulka 41: Hypoúvěr 28Y | - 70 - |
| Tabulka 42: Hypoúvěr | - 71 - |
| Tabulka 43: Srovnání | - 71 - |
| Tabulka 44: Účel | - 73 - |
| Tabulka 45: Úvěrová žádost | - 73 - |
| Tabulka 46: Doklady nutné k čerpání úvěru | - 74 - |
| Tabulka 47: Zajištění | - 74 - |
| Tabulka 48: Účel – koupě pozemku | - 74 - |
| Tabulka 49: Účel – výstavba RD | - 75 - |
| Tabulka 50: Bonita | - 75 - |
| Tabulka 51: Doklady k bonitě | - 76 - |
| Tabulka 52: Úvěrová žádost | - 76 - |
| Tabulka 53: Úvěrové smlouvy/doklady | - 76 - |
| Tabulka 54: Doklady nutné k 1. čerpání | - 77 - |
| Tabulka 55: Doklady v průběhu čerpání | - 77 - |
| Tabulka 56: Doklady v průběhu čerpání/po čerpání | - 78 - |
| Tabulka 57: Zajištění | - 78 - |
| Tabulka 58: Účel – výstavba RD | - 79 - |
| Tabulka 59: Úvěrové smlouvy/doklady | - 79 - |
| Tabulka 60: Doklady nutné k 1. čerpání | - 80 - |
| Tabulka 61: Doklady v průběhu čerpání/po čerpání | - 80 - |
| Tabulka 62: Poplatky | - 81 - |

Seznam grafů

Graf 1: Výnosnost stavebního spoření..... - 33 -

Seznam obrázků

| | |
|--|--------|
| Obrázek 1: Cílová částka | - 20 - |
| Obrázek 2: Schéma fáze spoření..... | - 22 - |
| Obrázek 3: Přidělení cílové částky | - 25 - |
| Obrázek 4: Průběh úvěru | - 28 - |
| Obrázek 5:Příručka | - 54 - |